**Содержание**

Введение

1. Программно-целевого подход в реализации жилищной политики: теоретико-методологическое изучение

1.1 Программно-целевой подход как методология государственного управления

1.2 Жилищная политика: сущность, понятие, задачи

1.3 Реализация программно – целевого подхода в жилищной политике: нормативно-правовые основы

2. Реализация программ по жилищной политике: социологический анализ

2.1 Основные направления реализации программы социальной ипотеки в Российской Федерации и Республике Татарстан

2.2 Проблемы реализации программы социальной ипотеки в городе Казани

3. Комплекс мер по решению жилищных проблем в социальной сфере

3.1 Государственная поддержка социальной ипотеки: зарубежный опыт

3.2 Рекомендации по реализации программно-целевого подхода политики в области социального жилья

4. Программа мер по обеспечению выпускной квалификационной работы

4.1 Экономическое обоснование и социальная значимость внедрения разработанных мероприятий

4.2 Математическое и статистическое обеспечение выпускной квалификационной работы

4.3 Нормативно-правовое обеспечение выпускной квалификационной работы

4.4 Социологическое обеспечение выпускной квалификационной работы

4.5 Компьютерное обеспечение выпускной квалификационной работы

Заключение

Ссылки на использованные источники

Список использованных литературных источников

Приложение А.Постановление от 15 апреля 2005 г. № 190 об утверждении правил и порядка постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки в РТ

Приложение Б.Инструментарий социологического исследования – анкета

Приложение В.Матрица ответов

**Введение**

Актуальность темы. Жилье является одной из базовых ценностей, обеспечивающих гражданам ощущение экономической стабильности и безопасности, стимулирующих к эффективному и производительному труду и в значительной степени формирующих отношение граждан к государству, поскольку именно государство является гарантом реализации конституционного права граждан на жилище.

В советский период государство пыталось решить жилищную проблему путем предоставления гражданам бесплатного жилья. Помимо того, что подобное бремя непосильно даже для самых развитых государств, такая политика в сфере жилья порождала социальное иждивенчество, разрушала систему естественных экономических стимулов, связывающих качество труда с его результатами, итогом чего стали бесконечные и однообразные кварталы безликого типового жилья, унылые новостройки, не имеющие ничего общего с современными представлениями о комфортности и удобстве.

В процессе осуществляемых в последнее десятилетие преобразований удалось переориентировать установки и ожидания значительной части граждан от бесплатного получения жилья к созданию условий, позволяющих им заработать средства на его приобретение.

Уникальность жилья состоит в том, что, являясь наиболее дорогостоящим товаром, приобретаемым человеком в течение его жизни, оно одновременно является товаром первой, жизненно важной необходимости, особенно когда речь идет о России, 60 процентов территории которой находится в зоне экстремальных климатических условий.

Ключевой проблемой при выработке и реализации жилищной политики является обеспечение доступности жилья для граждан.

Механизмом, позволяющим решить эту задачу, является ипотечное жилищное кредитование, ставшее в развитых странах основным рычагом эффективной жилищной политики.

Наряду с решением важнейшей и остро стоящей в стране социальной проблемы, это обеспечивает оздоровление экономики в целом и, что является наиболее важным с точки зрения стратегии развития государства, формирует качественно новые отношения между властью и гражданами, обеспечивающие долгосрочную, стратегическую стабильность общества в целом.

Жилищная политика является важнейшей составляющей экономической стратегии государства в целом. Она позволяет решить комплекс задач по улучшению жизненных условий граждан, социальному оздоровлению и стабилизации общества, созданию надежного инструмента накоплений и ликвидного обеспечения для внутренних и внешних инвесторов, направляющих свои ресурсы на развитие жилищной сферы[1].

Современная государственная жилищная политика должна наряду с прежней ориентацией на основную часть работающего населения, располагающего средними доходами, накоплениями и имеющую жилье в собственности в результате бесплатной приватизации, сделать новый акцент на решение жилищных проблем социально незащищенных групп населения.

Развитие рынка доступного жилья стало одним из направлений работы, которое обозначил Президент РФ перед парламентом и Правительством РФ в Послании 2004 года. Речь идет о более целенаправленной деятельности властей по созданию принципиально новых возможностей для решения жилищной проблемы. В нашей стране потребность улучшить свои жилищные условия испытывают десятки миллионов человек. Такая постановка вопроса получила живой отклик в обществе, об этом говорят публикации в средствах массовой информации, об этом говорят и данные опросов общественного мнения, и реакция со стороны участников жилищного рынка.

Жилищная политика занимает уникальное положение в общей системе государственной стратегии и политики, поскольку, с одной стороны, затрагивает экономические интересы каждого гражданина, а с другой – находится в тесной связи с прочими направлениями социально-экономической политики государства. Возьмем, например, социальную политику. Принимая стратегию борьбы с бедностью и повышения благосостояния граждан, государство обеспечивает платежеспособный спрос на рынке жилья, а также концентрирует усилия на обеспечении жильем малоимущих граждан.

Социального направления строительства, такого как развивалось в 70-80 годах, больше быть не может, и надо применять социально-ориентированные формы ипотеки, в первую очередь для бюджетников.

При разработке социальных программ субсидирования необходимо помнить, что любое субсидирование - это небольшие рамочные объемы средств, притом средств всех налогоплательщиков. Именно поэтому так труден выбор реального приложения адресной субсидии (кому, сколько, исходя из каких соображений). Поэтому выбор направления субсидирования - это всегда вопрос политики, который может охватывать политические, социальные, общеэкономические, производственные, финансовые, банковские и другие интересы или поставленные задачи. При этом принцип, формулы, по которым осуществляется субсидирование, несомненно, должны меняться. Но в основном подход к политике субсидирования должен иметь четко обозначенную социальную направленность, особенно это касается тяжелых экономических периодов, когда необходима максимальная поддержка наиболее незащищенных слоев населения.

Поэтому метод программно-целевого планирования на сегодняшний день - самый эффективный способ достижения позитивных результатов в социальной сфере. Программно-целевое планирование дает возможность целенаправленно согласовать действия всех ведомств, чья деятельность влияет на качество жизни, объединить усилия для решения поставленных задач. Государственное программирование позволяет осуществлять разработку концепции будущих преобразований на основе социальных целей, критериев и мер. Их достижение должно способствовать не просто обеспечению социальной защиты и жилищной обеспеченности населения и социальных гарантий, но и качественному развитию социальных отношений, повышению роли человека (групп) в обществе, развитию экономических отношений в сфере получения жилья.

В связи с этим необходимы дальнейшие исследования в сфере применения программно-целевого подхода в реализации жилищной политики, как в масштабах всей страны, так и в отдельных городах. Но при таком огромном спросе население, его подавляющая часть имеет крайне низкую платежеспособность. Как говорилось в одном известном фильме: «Есть желание, но нет возможности». Преодолеть этот колоссальный разрыв – один из главных узлов, который необходимо разрубить. Одним из важных аспектов является государственная поддержка отдельных социальных категорий граждан. Поэтому проведение исследований в данной сфере имеет первостепенное значение.

Степень разработанности. Изучением и оценкой применения программного подхода в решении жилищных проблем занимаются многие современные ученые.

Подходы к разработке долгосрочных целевых программ экономического и социального развития исследовались такими авторами как В. И. Вернадский, Н. Бор, Ф. Капра, И. Р. Пригожин, К.Поппер и другими. Кибернетический подход, при котором программа рассматривается как инструмент и средство адаптации к окружающей внешней среде развивались в теории Л. Берталанфи, теории “телеологических” систем Н. Винера. Систему программно-целевого подхода в комплексе рассматривали В.Н. Михеев, А.Т. Зуб, которые анализировали применение проектов и программ на практике. В.П. Соломина исследовала применение программно-целевого подхода к решению социальных проблем.

Проблемой реализации жилищной политики посвящены многие работы. Среди них отмечены труды, посвященные теоретическим аспектам проблем. Это работа А. Пилясова, сформировавшего ключевые задачи по основным направлениям жилищной политики; Ю.Ф. Симоновой, раскрывшей основные направления регулирования государством жилищной политики. Функции государства и органов местного самоуправления по реализации жилищной политики наглядно систематизированы Н.А. Волгиным. А.И. Лукашев исследовал проблемы развития ипотеки на региональном уровне. В.Н. Пономарев и О.В. Мацнев, И. Гареев, П. Р. Султанова проанализировали нормативные и экономические основы ипотечного кредитования. Социологические исследования в области экономического обоснования по решению жилищных проблем рассматривали Н.Е. Тихонова A.M. Акатнова, Н.Н. Седова. Отмечены работы А. Шамузафарова, Г. Титова, посвященные состоянию и перспективам развития социального жилья в России.

Апробация работы. Идеи и выводы работы получили отражение на межвузовской научно-практической конференции студентов и аспирантов, посвященной 40-летию города Нижнекамска «Актуальные проблемы образования, науки и производства». Данная конференция проводилась в Нижнекамском химико-технологическом институте Казанского государственного технологического университета 14 апреля 2006 года.

Целью выпускной квалификационной работы является изучение особенностей применения программно-целевого подхода в рамках реализации жилищной политики.

Задачи работы:

– изучить программно-целевой подход как методологию государственного управления;

– определить сущность, понятие и задачи жилищной политики;

– проанализировать нормативно-правовую основу реализации программно – целевого подхода в жилищной политике;

– выявить основные направления реализации программы социальной ипотеки в Российской Федерации и Республике Татарстан;

– провести анализ деятельности программы социальной ипотеки в городе Казани;

– изучить зарубежный опыт государственная поддержка социальной ипотеки;

– разработать рекомендации по реализации программно-целевого подхода политики в области социального жилья.

Объект – государственная социальная политика.

Предмет – жилищная политика, реализуемая по программе «Социальная ипотека» в области поддержки социально уязвимых слоев населения.

Практическая значимость. Данная работа вносит определенный вклад в изучение основных аспектов применения программно-целевого подхода для государственного управления, в частности для эффективного применения данного подхода в решении жилищных проблем. Она может быть использована муниципальными служащими для анализа и подготовки предложений по совершенствованию деятельности муниципальных органов в отношении реализации программ социальной поддержки населения, депутатами представительного органа для подготовки сессии; студентами, обучающимися по специальности «Государственной и муниципальное управление» для подготовки к семинарским занятиям.

Методологическая база. В работе использовался системный подход, позволивший изучить основные элементы жилищной политики, методологию программного подхода, наиболее полно отобразить проблему исследования, выявить основные принципы и задачи, направления реализации программ по государственной поддержке в получении жилья; определить полномочия государства и органов местного самоуправления по реализации жилищной политики.

Также при написании данной работы использовался структурно-функциональный метод (были изучены структура и функции системы жилищной политики); сравнительный метод использовался в основном при анализе реализации программы социальной ипотеки в Российской Федерации и Республике Татарстан; применение нормативно-правового метода обусловлено необходимостью анализа нормативно правового материала, регламентирующие основы жилищной политики в России, Республике Татарстан, и а также долгосрочные приоритетные целевые программы государства.

Для проведения социологического исследования о реализации программы «Социальная ипотека» был применены метод анкетирования.

Эмпирическая база. В работе представлены:

– статистические материалы (данные Министерства Регионального развития РФ; отчет Федеральной службы государственной статистики);

– нормативно-правовые источники (Федеральной целевой программы «Жилище»; программы субъектов Федерации по социальному ипотечному кредитованию; Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 15.04.2005 года № 188 по реализации программы «Социальная ипотека»);

– материалы, полученные по результатам проведения Государственным жилищным фондом при Президенте РТ "горячей линии" по вопросам жилищных программ в Республике Татарстан.

– вторичные социальные исследования (Соломина В.П. Программно – целевой подход к решению социальных проблем (на примере Ставрополя); Косарева Н., Туманов А. Об оценке доступности жилья в России; Тихонова Н.Е. Жилищная обеспеченность и жилищная политика в современной России)

Структура выпускной квалификационной работы состоит из введения, основной части, заключения, ссылок на использованные источники, списка использованных источников, приложений и папки-файла.

Во введении обосновывается актуальность темы исследования, анализируется степень научной разработанности проблемы, формулируются цель и задачи исследования, определяется объект и предмет исследования, отображается связь с другими научно-практическими работами, методологическая, эмпирическая база и структура работы.

Основная часть работы состоит из четырех разделов.

Первый раздел называется «Программно-целевого подхода в реализации жилищной политики: теоретико-методологическое изучение», который в свою очередь состоит из трех подразделов, где раскрывается сущность и функционирование программно-целевого подхода, его методология, принципы, виды и история развития данного направления социального программирования; также рассматриваются теоретические аспекты жилищной политики, ее функции и направления деятельности. Рассмотрены нормативно-правовые основы реализации программного подхода в жилищной политике.

Второй раздел называется «Реализация программ по жилищной политике: социологический анализ». Данный раздел включает два подраздела, в которых проводится анализ программ социальной ипотеки в Российской Федерации и Республике Татарстан, а также описываются результаты социологического исследования, проведенного в городе Казани.

Третий раздел называется «Комплекс мер по решению жилищных проблем в социальной сфере». Данный раздел включает два подраздела, в которых анализируются российский и зарубежный опыт государственной поддержки социальной ипотеки, а также приводятся рекомендации по реализации программно-целевого подхода политики в области социального жилья.

Четвертый раздел называется «Программа мер по обеспечению выпускной квалификационной работы» и включает пять подразделов.

В заключение работы сформулированы общие итоги работы в виде выводов и рекомендаций и определены перспективы дальнейших исследований по данной тематике.

1. Программно-целевой подход в реализации жилищной политики: теоретико-методологические основы исследования

1.1 Программно-целевой подход как методология государственного управления

Системно-программный (программно-целевой) подход - конкретизация и приложение системного подхода применительно к решению крупных локальных научных, технических, социальных, экономических и иных проблем объектов стратегического планирования. Характерные черты системно-программного подхода: единство четкой целевой ориентации, комплексности мероприятий, определенности сроков осуществления, и указания источников ресурсов. В процессе практической реализации системно-программного подхода необходимо обеспечить:

– научное определение цели развития планируемой системы или системы целей для нее;

– разработку альтернатив, вариантов достижения целей;

– определение объема и структуры ресурсов;

– разработку модели функционирования планируемой системы;

– отыскание критерия для выбора из альтернатив базисного решения [2, с. 316].

При разработке долгосрочных целевых программ экономического и социального развития их авторы обычно используют системный и программно-целевой подходы, но первый чаще всего понимается весьма упрощенно; как правило, используется «механистический» подход, при котором разработчики программ рассматривают природу и общество со стороны таких понятий, как части, доли или отдельные ресурсы (так называемая «бэкониаская» философия). Этому подходу сегодня противостоит методология «биосферного» (за рубежом «терапевтического») мышления (философские основы системного представления мира, по В.И. Вернадскому, Н. Бору, Ф. Капра, И.Р. Пригожину, К. Попперу и другим), которая описывает окружающий нас мир как систему взаимодействующих и взаимодополняющих процессов.

Второй подход, который признается нами, основан на новой парадигме системного представления мира («терапевтический» подход; ноосферная теория развития, согласно которой природопользование рассматривается в качестве единого, цельного и неразрывного, процесса, которым в принципе покрываются все области существования и развития планеты как общей системы (связь законов природы с законами мышления и социально-экономическими законами развития общества)). При таком подходе конфликт и неопределенность понимаются как естественные свойства существования этой сверхсложной системы (при их исчезновении исчезают и сами источники развития); для него характерны такие ее свойства и качества, как концепция дополнения структур и процессов, достижение стабильности и устойчивости при помощи динамических нелинейных обратных связей, оптимальное соотношение системных параметров, невозможность разрешения конфликтов и противоречий в пользу тех или иных ее элементов, самоорганизация и гетерорархия, принятие решений в условиях неопределенности и др., которые являются достаточными и необходимыми условиями ее стабильного и эффективного функционирования и развития. При этом неопределенность понимается как общая категория познания человеком объективного мира: для человека мир никогда не будет полностью определен, поскольку в противном случае исчезнет смысл его бытия как «человека разумного», это одна из основных функций науки как общего института познания окружающего нас мира; в условиях полной неопределенности принятие каких-либо управляющих решений невозможно (или же возможно, но только методом поиска по принципу: может, «да» – может, «нет», с вытекающими отсюда результатами). Большинству известных человеку процессов присуща достаточная определенность (или неполная неопределенность; например, даже о “летающих тарелках” можно найти достаточно вполне определенной и достоверной информации), поэтому принятие управляющих решений возможно по методу «частичной прецедентности» процессов развития объекта или системы (что человечество, в принципе, всегда делало и будет делать) [3].

При управлении социально-экономическими процессами, кроме системного и программно-целевого, необходимо использовать кибернетический подход, при котором программа рассматривается как инструмент и средство адаптации к окружающей внешней среде. Научные основы такого подхода заключаются в реализации принципа «эквифинальности» Л. Берталанфи, теории “телеологических” систем Н. Винера и математических аппаратов теории игр и распознавания образов (так называемый «золотой треугольник управления»). При этом принцип «эквифинальности» позволяет системе достигнуть определенного состояния при различных начальных условиях, принцип обратной связи обеспечивает контроль за реакцией системы на возмущающие воздействия, а математические аппараты теории игр и распознавания образов позволяют решать задачи управления в условиях конфликта и неопределенности.

Программирование является второй ступенью в процедуре стратегического планирования. Оно базируется на прогнозных разработках и имеет своей целью составление проектов для решения целевых, комплексных, межотраслевых, отраслевых, региональных и локальных (на уровне хозяйствующих субъектов) проблем.

Понятие «программа» близко к понятию «проект», поэтому нередко программно-целевое управление называют управлением по проекту. Однако первое понятие шире второго: проект выступает как структурный элемент крупномасштабной программы национального характера. Он конкретизирует программу, содержит более подробный перечень и характер работ, необходимых для достижения цели.

Программы многообразны по характеру, цели, объему, времени и другим признакам.

Общегосударственные – программы достижения крупных общенациональных целей, которые часто охватывают все сферы общественной жизни (производственной, непроизводственной, финансовой, налоговой, социальной, духовной, международной).

Функциональные – это многоотраслевые программы, ориентированные на решение крупных проблем развития группы отраслей или выполнение общенациональной задачи усиления ряда отраслей (например, развитие энергетики, строительного комплекса и так далее).

Региональные и муниципальные программы разрабатываются в целях преобразования и возрождения регионов и муниципальных образований.

Программно-целевое управление содержит стадии:

– познавательную, информационную, на которой изучается ситуация, выявляются проблемы, ресурсы и перспективы;

– целевую, когда формулируется главная цель, осуществляется ее расчленение на подцели, строительство «дерева целей»;

– практически-стратегическую, на которой вырабатывается стратегия реализации цели, описываются мероприятия, средства и пути осуществления цели;

– организационную, когда создается система как совокупность организаций, необходимых для достижения цели, формируется орган управления системой организаций, участвующих в программе;

– реализационно-практическую, когда разрабатывается перечень мер, которые следует принять для реализации поставленной цели; осуществляется программа системой соответствующих организаций;

– результирующую, на которой подводятся итоги[4, с.105].

Под «программой» в макроэкономическом стратегическом планировании понимают научное предвидение состояния какого-либо локального объекта управления в определенный срок (через 5, 10, 15 и более лет), основанное на четком определении цели и системе мероприятий, обеспечивающих достижение этой цели, согласованных между собой по ресурсам, срокам исполнения и исполнителям.

Особое место в системе программ, разрабатываемых в процессе стратегического планирования, занимают целевые комплексные (стратегические) программы. Целевая комплексная (стратегическая) программа - это адресный, различной степени директивности документ, содержащий согласованную по срокам, ресурсам и исполнителям систему социально-экономических, производственных, финансовых, научно-исследовательских, организационно-хозяйственных и других мероприятий, обеспечивающих достижение поставленной цели, задач наиболее эффективными путями и в установленные сроки.

Государственные программы формируются, исходя из прогнозов по ограниченному кругу особо важных государственных задач, а их финансирование должно осуществляться из государственного бюджета и внебюджетных фондов. По договоренности можно привлекать предприятия, население, иностранных инвесторов. Материально-техническое обеспечение программ происходит за счет поставок для нужд государства по типу государственного заказа через государственную контрактную систему, органы которой закупают продукцию, прогнозируют тенденции изменения потребностей[5, с. 25].

Практика применения программного подхода сегодня стала достаточно распространенной практически во всех странах мира. Так, в советский период в стране осуществлялась активная разработка региональных и локальных программ (на мезо- и микроуровне), направленных на достижение целей, имеющих особо важное значение для регионов, предприятий (программы реконструкции, развития отраслей промышленности, освоения северных территорий и так далее).

Государственное программирование позволяет осуществлять разработку концепции будущих преобразований на основе социальных целей, критериев и мер. Их достижение должно способствовать не просто обеспечению социальной защиты и жилищной обеспеченности населения и социальных гарантий, но и качественному развитию социальных отношений, повышению роли человека (групп) в обществе, развитию экономических отношений в сфере получения ипотеки на жилье.

Отмечается, что для решения социальных проблем как в стране в целом, так и в отдельных её регионах сегодня крайне необходим комплексный подход. Его основной целью должны стать разработка и дальнейшая реализация в практику государственного управления комплексных целевых программ.

Говоря о технологической стороне государственного программирования, следует акцентировать внимание на соблюдении ряда основополагающих принципов: системность, комплексность, научность, реалистичность, территориальность, определенность, функциональность. Отмечается, что технология государственного программирования начинается с постановки целей, которые должны быть достигнуты в ходе решения той или иной задачи.

Подчеркивается, что при постановке целей необходимо придерживаться некоторых правил: цели и задачи должны быть максимально интенсивными, но достижимыми; все цели должны быть четко распределены во времени и иметь конкретное выражение; характер целей должен соответствовать характеру и предназначению деятельности государственных организаций; цели должны быть реальными, иначе психологически они теряют свой смысл в качестве мотиваторов деятельности государственных служащих. Кроме того, цели должны быть социально обоснованными, не носить узкокорпоративного характера, то есть базироваться на понимании новой парадигмы приоритетов социального развития, являющихся атрибутами гражданского общества и социального государства.

Подчеркивается, что разработка программы – сложный поисковый этап в технологическом процессе, конечным пунктом которого является «дерево» взаимосвязанных государственных проблем в любой сфере, построение шкалы приоритетности их решений. Создать такое «дерево» можно лишь на основе сопоставления множества «сеток» (матриц) взаимного влияния проблем. Методики их построения разнообразны и зависят как от характера исходной информации, так и от приоритетов разработчиков, однако функции и принципы построения сходны.

Важнейшей стадией программирования является контроль и коррекция. Контроль и коррекция бывают непрерывными и плановыми. Непрерывные контроль и коррекция подразумевают доработку базовых данных программы ее авторами и исполнителями. Потребность в этом возникает при изменении социально-экономической ситуации, внедрении новых технологий, утверждении иных приоритетов государственной политики, принятии новых нормативно-законодательных актов и так далее. Кроме того, отклонения в реализации программы или ошибки в ней могут постепенно выявляться в процессе деятельности[6, с. 28].

Значение программно-целевого подхода в эволюции управления как раз и заключается в том, что он занимает промежуточную позицию между плановым, целенормативным и проективно-ресурсным подходами благодаря тому, что увязывает цели с комплексом ресурсов, необходимых для их достижения, в рамках и с помощью специального документа - целевой программы. Такая программа рассматривается как средство, инструмент увязывания целей и ресурсов, необходимых для их достижения. Цели при этом достигаются при опоре на рационально подобранные средства-ресурсы, изоморфные целям.

В основе государственного регионального программирования, в первую очередь, должны лежать собственно цели конкретного региона, выступающие исходной основой формирования территориальной организации. Региональное государственное программирование базируется на: определении основных стратегических целей по узловым направлениям (отраслям) деятельности региона; общей оценке преимуществ и недостатков региональной организации относительно других подобных; анализе существующих и предполагаемых (перспективных) направлении деятельности организации; разработке перспективного и годового бюджета региональной организации. Региональное государственное программирование как инструмент регионального управления ориентировано, как правило, на крупномасштабные мероприятия по достижению конкретных (обычно долгосрочных) целей. Разработку же стратегии регионального программирования осуществляет высшее руководство – региональная администрация с ее аппаратом.

Несмотря на то, что в условиях нарастающего социально-экономического кризиса данные программы не удалось реализовать в полной мере, они создали прецедент применения нового проективно-программного этапа программно-целевого подхода и придали серьезный импульс к дальнейшей разработке программ развития региональных и муниципальных образовательных систем.

К ведущим принципамуказанного способа, которые вероятно станут основой и ресурсного подхода можно отнести[7, с. 141]:

– принцип концептуальной направленности, предусматривающий общие цели и исходные теоретические основы преобразований;

– принцип системности, требующий использования всех положений системного подхода;

– принцип инвариативности, отражающий необходимость выделения общих концептуальных позиций и подходов для широкого класса объектов;

– принцип вариативности, предусматривающий в каждом конкретном случае учет и использование конкретных особенностей объекта и преобразуемой ситуации;

– принцип организационной и ресурсной обеспеченности, а, следовательно, реалистичности намечаемых преобразований, включая и адресность инвестиционных направлений и программ, от которых ожидается наибольшая отдача;

– принцип открытости, отражающий необходимость корректировки, изменений, конкретизации разработанных проектов и программ;

– принцип целостности и комплексности, предполагающий рассмотрение региона как целого, вбирающего в себя и интегрирующего локальные особенности отдельных районов и поселений, а также связь регионального с федеральным, что выражалось в том, что региональное пространство рассматривалось как часть федерального, развивающегося на основе федеральных установлений и стандартов.

Программы и проекты представляют собой инструмент развития и совершенствования государственных организаций на всех уровнях: города, района, страны. При помощи программ и проектов образовательные, здравоохранительные и другие учреждения вводят новые и совершенствуют уже предоставляемые ими услуги. Но во всех этих организациях – государственных, общественных и коммерческих – отмечается, что, хотя в них de facto ведется много проектов, они не всегда хорошо продуманы и редко имеют должное управление. Отсюда понятна важность теории управления проектами и программами для успешного достижения стратегических организационных целей[8, с. 85].

Метод программно-целевого планирования на сегодняшний день – самый эффективный способ достижения позитивных результатов в социальной сфере. Программно-целевое планирование дает возможность целенаправленно согласовать действия всех ведомств, чья деятельность влияет на качество жизни, объединить усилия для решения поставленных задач[9, с. 197].

Итак, зная, что собой представляет методология программно-целевого подхода, необходима доработка программ, которые бы смогли отвечать запросам современности и нарастающих жилищных проблем на всех уровнях власти.

**1.2 Жилищная политика: сущность, понятие, задачи**

Потребность в жилье входит в число первичных потребностей человека, а жилищная проблема относиться к одной из основных социальных проблем. Отсутствие жилья и плохие жилищные условия – одно из главных причин снижения рождаемости, семейных конфликтов, детской беспризорности.

Потребность человека в жилье зависит от многих факторов и в принципе безгранична. Поэтому суть жилищной проблемы заключается в острой нехватке жилья, рассчитанной исходя из определенных нормативов, стандартов жилищной обеспеченности. Всего выделяют четыре ступени дефицита жилья.

Первая ступень – абсолютный дефицит, когда количество жилых ячеек меньше числа домохозяйств.

Вторая ступень – структурный дефицит, означающий несоответствие структуры жилищного фонда структуре семей. Целесообразно в данный момент ввести определение понятия «жилищный фонд». Жилищное законодательство употребляет это понятие в течение многих десятилетий, однако его легальное определение до последнего времени отсутствовало. Дело обычно ограничивалось подразделением жилищного фонда на виды, причем наиболее развернутая попытка в этом направлении была предпринята в кодификационных актах жилищного законодательства восьмидесятых годов. Впервые легальное определение указанного понятия пытались сформулировать в законе РФ «Об основах федеральной жилищной политики». Вот это определение: жилищный фонд – совокупность всех, жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, жилые служебные помещения и другие строения, пригодные для проживания.

Объектом жилищной политики является деятельность по решению жилищной проблемы и обеспечение потребностей населения в жилье.

Суть жилищной проблемы заключается в острой нехватке жилья, соответствующего установленным требованиям (техническим, структурным, функционально-потребительским), для значительной части населения. В данном определении содержится несколько важных сторон проблемы. Во-первых, отмечается, что речь идет не только о нехватке жилья вообще, сколько о существенном недостатке жилых помещений, соответствующих установленным требованиям, о которых речь идет ниже. Во-вторых, всеобщий характер данная проблема получает, если она затрагивает интересы и волнует значительную часть населения данной территории, города, региона, страны в целом. В противном случае проблема жилья остается проблемой отдельных семей и граждан и не выходит на социальный уровень[10, с. 144].

Отмечено, что попытки решения этой насущной проблемы неоднократно принимались и ранее. Так, начиная с конца 50-х годов в СССР развернулось массовое жилищное строительство. В результате за несколько десятилетий удалось в два раза повысить уровень жилищной обеспеченности, построить десятки новых городов, сформировать новую урбанистическую культуру. Большинство населения страны превратилось в городских жителей, но острота жилищной проблемы не уменьшилась, так как все указанные выше аспекты оставались в наличии. В 1988 году, в перестроечный период, была принята государственная программа «Жилье – 2000», в которой декларировалась возможность обеспечения каждой семьи отдельной квартирой к концу века. В ней содержался ряд позитивных предложений, но отсутствовали механизмы реализации. При переходе к рынку роль государства в решении жилищной проблемы существенно снижается и соответственно повышается значительность жилищной политики в регионах и особенно на местах.

Начало радикальных перемен и рыночных реформ в 90-х годах ознаменовалось глубоким кризисом государственной системы жилищной обеспеченности. Резко сузились объемы жилищного строительства в городах России. Возникла необходимость в разработке и реализации новой жилищной политики, учитывающей реалии переходного периода. На федеральном уровне контуры такой политики уже сформированы. Так, в 1993 году вступил в действие закон РФ « Об основах федеральной жилищной политики », в котором приведены основные понятия в данной сфере, включая недвижимость, фонд, социальную норму площади жилья, договоры найма и аренды, компенсации и другое, определены права граждан на жилищные обязанности органов власти по обеспечению этих прав и ответственность пользователей жилищного фонда, рассмотрены виды собственности в жилищной сфере, включая виды жилищного фонда, а также процедуры обеспечения жильем, пользовавшие им гражданами и ряд других положений. Суть жилищной политики состоит в обеспечении социальных гарантий в области жилищных прав граждан, в создании условий для привлечения различных источников финансирования, в развитии частной собственности на жилье, в обеспечении прав собственников и предпринимателей в жилищной сфере[11, с. 125].

Для количественной определенности, сформулированных ниже целей, необходимо наличие системы условных нормативов, стандартов и показателей.

Основными стратегическими целями жилищной политики являются:

– создание условий для реализации гражданами их конституционных прав на жилище[12, ст. 40];

– гарантия полных прав собственности в жилищной сфере;

– содействие созданию рыночных механизмов и инфраструктуры рынка жилья, обеспечивающих доступность жилья и жилищных услуг гражданам в соответствии с их платежеспособным спросом;

– создание условий для повышения мобильности трудовых ресурсов;

обеспечение социальной защиты малоимущих граждан в жилищной сфере, гарантирующей им жилищные условия в соответствии с установленными социальными стандартами;

– обеспечение соблюдения стандартов безопасности проживания граждан в жилищах и качества продукции и услуг в жилищной сфере;

– создание условий формирования эффективных рынков жилья, земельных участков под застройку жилищного строительства, стройматериалов, жилищно-коммунальных услуг, обеспечивающих производство продукции и услуги в соответствии со спросом потребителей.

По Пилясову А., для достижения целей необходимо решение следующих ключевых задач по основным направлениям жилищной политики:

– окончательное законодательное определение жилищных прав граждан и механизмов их реализации, включая права собственности, найма, ипотеки, а также прав малоимущих граждан на обеспечение бесплатно или за доступную плату жильем по договору социального найма, прав на получение бюджетных субсидий на приобретение жилья, оплату жилья и коммунальных услуг;

– обеспечение эффективной системы управления жилищным фондом, основанной в основном на бездотационном хозяйствовании рыночных субъектов, действующих на конкурентной основе;

– повышение надежности и эффективности функционирования коммунальной инфраструктуры в жилищном секторе;

– создание условий для приведения структуры жилищного строительства и производства стройматериалов в соответствие с платежеспособным спросом;

– формирование условий для развития рынка земельных участков под жилую застройку, создание правовых принципов регулирования землепользования и застройки;

– развитие рыночных финансовых механизмов в жилищной сфере: долгосрочного ипотечного жилищного кредитования граждан, кредитования жилищного строительства и развития коммунальной инфраструктуры;

– содействие развитию инфраструктуры рынка жилья (риэлторской, оценочной и девелоперской деятельности, управления недвижимостью, страхования, нотариата, государственных систем регистрации и учета недвижимости, судебной системы).

Главная роль в реализации поставленных задач в рамках жилищной политики отводится рыночным субъектам деятельности, как производящим товары и услуги в жилищной сфере, так и обеспечивающим инфраструктуру рынка жилья.

Принятие законодательных и нормативно-правовых актов, реализация мер кредитно-финансовой, налоговой, антимонопольной политики должны быть направлены на устранение барьеров на пути конкуренции, вхождения на рынок новых предпринимателей, поддержку развития малого и среднего бизнеса, снижение рисков предпринимательской деятельности в жилищной сфере[13, с. 69].

Следует отметить, что в долгосрочной перспективе важным в жилищной политике должно стать не количество введенных метров жилья, а количество нуждающихся, решивших свой жилищный вопрос посредством получения социального жилья, безвозмездной субсидии либо путем привлечения собственных и заемных средств (см. Таблица 1).

Таблица 1

Представление жилых помещений в период с 1990–2006 гг.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 1990 | 1995 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 |
| Число семей (включая одиноких), получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия за год: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| тыс. | 1296 | 652 | 253 | 242 | 229 | 227 | 229 | 151 | 139 |
| в процентах от числа семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях | 14 | 8 | 4 | 5 | 5 | 5 | 5 | 4 | 4 |
| Число семей (включая одиноких), состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (на конец года): |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| тыс. | 9964 | 7698 | 5419 | 4857 | 4428 | 4429 | 4180 | 3384 | 3118 |
| в процентах от общего числа семей (включая одиноких) | 20 | 15 | 11 | 10 | 9 | 11 | 10 | 7 | 6 |

Одним из основных направлений в реализации жилищной политики является развитие системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования, обеспечивающего гражданам приобретение жилья в собственность с использованием собственных и кредитных средств.

При этом принципиально важным является создание благоприятных условий для рефинансирования ипотечных кредитов, займов, выданных банками и кредитными организациями, процедур переуступки прав требования по ипотечным кредитам, порядка выпуска и обращения ценных бумаг, обеспеченных ипотечными кредитами. Именно инвестирование под закладные позволит привлечь средства потенциальных инвесторов и сократить срок бюджетных заимствований или привлечь бюджетные средства под уже имеющееся обеспечение в виде закладных.

Одним из источников финансирования ипотечных кредитов могут служить средства, привлекаемые по схеме долгосрочного накопительного страхования жизни. В этом случае накапливаемые страховые взносы (не менее 30% от стоимости приобретаемого жилья) могут служить авансовым платежом при привлечении заемных средств.

Социальное жилье должно обеспечить достигнутый в стране уровень комфорта и оборудования квартир. Для снижения затрат при строительстве и эксплуатации социального жилья должны применяться экономичные строительные системы, эффективные конструкции и материалы, обеспечивающие высокий уровень теплозащиты зданий.

По словам генерального, директора Фонда «Институт экономики города» Александра Пузанова, жилищная политика во многом многопланова. Ее можно представить в виде концентрических кругов. Первый из них – это область, которая относится ко всем гражданам в равной мере. Государство просто обеспечивает нормальные условия для тех, кто хочет решать свой жилищный вопрос самостоятельно. Создает цивилизованный безопасный рынок жилья – понятный, прозрачный и предсказуемый. Второй план жилищной политики более узкий. Это меры государственного уровня, направленные на отдельные категории граждан, не обязательно на социально уязвимые. Например, это налоговые вычеты для тех, кто покупает жилье (это распространено и у нас). Сюда же можно отнести программы помощи силовикам в форме государственных жилищных сертификатов, субсидии молодым семьям, субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (так называемые жилищные субсидии и так далее). И, наконец, третья область жилищной политики, ее ядро – это социальное жилье, которое строится за государственный счет и безвозмездно предоставляется гражданам. Это самая сильная интервенция государства, хотя масштаб ее может быть невелик, всего 1-2 процента жилищного фонда[14, с. 3].

Строительство социального жилья можно обеспечить, применяя разнообразные архитектурно-планировочные решения квартир и домов, сочетая в застройке большие и малые квартиры, что позволит более гибко осуществлять расселение семей различного демографического состава. Формирование эффективной системы управления в жилищной сфере позволит обеспечить оптимизацию целей и интересов коммунальных предприятий, органа местного самоуправления, населения, инвестора. В процессе формирования эффективной системы управления в жилищно-эксплуатационной сфере обеспечение тарифного регулирования стимулирует предприятия к снижению издержек и повышению качества предоставляемых услуг и привлечения инвестиций.

Ряд авторов указывают на другие распространенные направления регулирования государством жилищной политики[15, с. 141]:

– Установление стандартов (строительных, санитарных, противопожарных и тому подобное). Стандарты отражают минимальные требования общества качеству жилья и, как правило, являются не финансируемыми мандатами. Важное значение имеет правовой статус подобных стандартов. В большинстве стран они устанавливаются национальными или местными законами, в России же до последнего времени регулировались подзаконными актами. С принятием законодательства о техническом регулировании в России начался период постепенного повышения статуса нормативных документов, регулирующих требования к жилым помещениям.

– Административное регулирование арендной платы. Применяется с целью сглаживания возможных колебаний на рынке жилья, а также обеспечения дополнительной защиты нанимателей. Как теоретические построения, так и анализ результатов имевших место попыток административного регулирования арендной платы показывают, что эта мера как минимум не достигает ожидаемого результата и, как правило, имеет побочный эффект в виде снижения предложения и роста цен на рынке. Тем не менее, введение такого регулирования чрезвычайно привлекательно с точки зрения завоевания политической поддержки определенных групп населения, в связи, с чем оно устойчиво применяется даже в самых либеральных экономиках (например, подобное регулирование имеет место в Сан-Франциско).

– Субсидирование организаций, занимающихся строительством и эксплуатацией жилья. Может производиться как в явных формах (прямые бюджетные расходы), так и в неявных или косвенных формах (в рамках процедур выделения земельных участков под жилищное строительство, обеспечения доступа к кредитам, предоставления гарантий и так далее). Исторически как прямое, так и непрямое субсидирование организаций характерно для России и ряда стран СНГ, при этом нередко право на субсидию привязано к организационно-правовой форме предприятия. Это наименее эффективный вид субсидирования, поскольку при этом ограничивается вход на рынок новых участников, поддерживаются искусственно созданные монополии.

– Учет жилищных проблем при комплексном территориальном планировании. Применяется как метод борьбы с жилищной сегрегацией, обеспечения транспортной доступности мест приложения труда по отношению к основным районам жилой застройки и тому подобное.

Согласно теории, прямая бюджетная поддержка домохозяйства более эффективна, нежели использование такой же суммы для субсидирования производителя, в данном случае производителя потока жилищных услуг – собственника социального жилья[16, с. 244].

Проведение эффективной градостроительной политики, обеспечивающей эффективное использование территории поселений, включает взаимосвязанные процессы правового зонирования, разработки новой системы градостроительного планирования и проектирования и формирования единых объектов недвижимости, включающих земельные участки и расположенные на них здания, строения и сооружения.

Стратегическим направлением в реализации жилищной политики станет создание единых объектов недвижимости с равными правами на земельный участок и на все расположенные на нем строения, посредством повышения роли и эффективности предоставления в собственность земельных участков на конкурсной основе.

Государственная жилищная политика в условиях рыночного хозяйства – это система единых мер законодательного, исполнительного и контролирующего характера, осуществляемых правомочными государственными учреждениями и общественными организациями в центре и на местах в целях стабилизации и приспособления существующей социально-экономической системы к изменяющимся условиям.

Более высокой ступенью развития государственного регулирования является целевое программирование, то есть комплексное использование в общих целях различных программ решения краткосрочных, среднесрочных и долгосрочных задач. В них определяется последовательность решения задач, обозначаются органы власти, ответственные за исполнение этих программ, указываются источники финансирования.

При разработке программ и осуществлении жилищной политики Российская Федерация не изыскивает каких-то оригинальных путей. Она следует проторенным курсом, учитывающим мировой опыт, тем более, что практически во всех странах с развитой рыночной экономикой реально осуществляются подобного рода целевые программы. Как правило, ответственными за целевое планирование и целевое программирование являются государственные учреждения, разрабатывающие программы и осуществляющие контроль за их реализацией. Программирование преобразований в жилищной сфере позволяет использовать все средства государственного регулирования и избежать противоречивости и несогласованности мероприятий отдельных государственных органов в центре и на местах.

Функции государства и органов местного самоуправления по реализации жилищной политики наглядно систематизированы Волгиным Н.А.

Государственная жилищная политика обеспечивает:

– формирование государственной политики в этой сфере экономики;

– разработку федеральных законодательных и иных нормативных правовых актов, норм, правил и государственных стандартов качества, строительства, эксплуатации, капитального ремонта и реконструкции жилых объектов и объектов социальной инфраструктуры, жилищно-коммунального хозяйства;

– согласование деятельности государственных органов, осуществляющих жилищную политику на уровне субъектов;

– анализ и обобщение тенденций реализации жилищной политики на основе государственной статистической и бухгалтерской отчетности;

– координацию деятельности по переходу к новым тарифам оплаты жилья и коммунальных услуг;

– разработку федеральных стандартов строительства, содержания жилья, обеспечивающих соблюдение качества предоставляемых жилищных и коммунальных услуг и использования их в качестве нормативов при заключении договоров между подрядчиками и заказчиками.

Функции местного самоуправления в реализации жилищной политики раскрываются структурные изменения и в области управления и обслуживания жилищного хозяйства. Главное здесь – передача органам местного самоуправления полномочий государства, в том числе и прав собственности на жилищные объекты.

К объектам муниципальной собственности относятся практически все объекты жилищного назначения, нежилые помещения в домах жилищного фонда, объекты инженерной инфраструктуры и другие объекты, непосредственно осуществляющие коммунальное обслуживание населения и находящиеся на соответствующей территории. В зависимости от статуса органов местного самоуправления они наделены определенными функциями[17].

Таким образом, практически большинство вопросов жилищных правоотношений, ранее относившиеся к ведению государства с началом рыночных реформ переданы субъектам федерации и органам местного самоуправления[18, с. 123].

Необходимо отметить, что основными направлениями реализации жилищной политики являются:

– совершенствование нормативной правовой базы, направленной на создание условий строительства муниципального социального жилья и развитие системы ипотечного кредитования;

– строительство муниципального, социального жилья, не подлежащего приватизации;

– выдача за счет средств бюджетов всех уровней безвозмездных субсидий категориям граждан, имеющим низкий и средний доход;

– развитие системы ипотечного кредитования с переходом в самофинансируемую систему;

– привлечение свободных средств пенсионных и страховых фондов в ипотеку;

– создание базы стройиндустрии, обеспечивающей строительство комфортабельного, отвечающего современным требованиям жилья;

– введение новых форм управления в жилищно-коммунальной сфере, обеспечивающих привлечение частных инвестиций в коммунальный сектор[19, с. 12].

На современном этапе реформирования жилищной сферы основная задача государственной жилищной политики – разработка механизмов повышения доступности жилья для различных категорий населения.

В настоящее время осуществляется приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Основным инструментом его реализации служит федеральная целевая программа «Жилище» на 2002–2010 гг. (включая входящие в ее состав подпрограммы) [20]. Для достижения намеченных целей и количественного и качественного обоснования принимаемых решений необходим постоянный мониторинг рынка жилья. Ключевыми здесь должны стать индикаторы, отражающие изменение доступности жилья для населения[21, с. 49].

**1.3 Реализация программно-целевого подхода в жилищной политике: нормативно-правовые основы**

В Конституции РФ определено, что каждый гражданин имеет право на жилище. Наличие квартиры является составной частью достойного уровня жизни человека. Однако с переходом к рыночным отношениям государство оказалось практически не способным решать жилищные проблемы населения, что, в частности, связано с общим спадом жилищного строительства[22, с. 63].

Закрепленное в Конституции РФ право на жилище выражает сущность системы удовлетворения жилищных потребностей общества. От него зависят конкретные права граждан, более детально регламентированные в законах и иных нормативных документах. Законодательно закрепленные права граждан формируют их поведение и действия органов государственной власти, хозяйствующих субъектов при решении жилищной проблемы.

Формула, что каждый человек имеет право на жилище, фиксирует лишь признание минимального жизненного уровня, «необходимого для поддержания здоровья и благосостояния самого человека и его семьи», в том числе в сфере обеспечения жильем. Этот постулат, как и положение, что «никто не может быть произвольно лишен жилища» лишь фиксируют минимальные права человека, закрепленные в ст. 25 Всеобщей декларации прав человека, представляют собой норму международного права.

Государство, присоединившееся к нормам международного права, принимает на себя обязанность удовлетворять минимальные требования по обеспечению жильем. Если же оно провозглашает себя социально ориентированным, то фиксирует в конституции и законах обязанность удовлетворять постоянно растущие потребности граждан на жилье.

Конституция Российской Федерации, принятая в 1993 года обозначила социальную направленность государственной политики, зафиксировала новые принципы государственного устройства и правоотношений государства, граждан и отношений собственности, инициировала изменения в нормативных актах, регламентирующих реализацию современной жилищной политики. Эти изменения коснулись права собственности на жилье, на учет и распределение жилых помещений, права граждан на пользование жилищем и другие правоотношения в жилищной сфере.

Конституция РФ зафиксировала и смену принципов удовлетворения жилищных потребностей людей, закрепив переход от системы преимущественно государственной монополии на жилье (в виде государственного жилищного фонда и государственной экономической деятельности в области жилья) к системе множественности форм собственности. Появилась частная форма собственности на жилище граждан, а также частных юридических проектных и строительных организаций, жилищных банков. Возник рынок жилья.

Конституционное право на жилье выражает сущность системы удовлетворения жилищных потребностей общества, т.е. является фундаментальным правом. От него зависит система конкретных жилищных прав граждан и они не должны противоречить ему. В зависимости от того, как определяется его содержание, складывается и поведение граждан, органов государства, хозяйствующих субъектов при выборе вариантов решения жилищных проблем в конкретной жизненной ситуации.

Право граждан на жилище может быть сведено к трем юридическим постулатам (ст. 40 Конституции России):

– стабильное, устойчивое, постоянное пользование жилым помещением во всех разновидностях жилищного фонда;

– улучшение жилищных условий в домах всех разновидностей жилищного фонда;

– обеспечение здоровой среды обитания, создание жилой среды, достойной цивилизованного человека.

Особенностью рыночных отношений в реализации конституционных норм по обеспечению жильем стала самостоятельность регионов в проведении жилищной политики – на территории Российской Федерации действуют правовые акты субъектов Российской Федерации, которые используются в практике регулирования жилищных отношений на местном уровне, отражая самобытность, традиции и экономические возможности регионов в реализации конституционных прав граждан. Правовое регулирование в этой сфере вызывает особый интерес исследователей, потому что в регионах часто и активно применяются новые нормы и приемы реализации государственной жилищной политики.

В новой системе жилищной политики, ни государство, ни органы местного самоуправления не аккумулируют средства населения для последующего государственного и муниципального жилищного строительства и распределения квартир, лицам, нуждающимся в жилье. Каждый гражданин самостоятельно изыскиваем средства, лишь в определенной мере полагаясь на систему компенсаций (субсидий) и кредитов, для приобретения или строительства жилья, как в городе, так и деревне, не рассчитывая решить жилищную проблему за счет государственного, муниципального и общественного жилищного фондов.

Социально не защищенным гражданам предоставляются жилые помещения в соответствии с установленным законом нормами из государственных, муниципальных и других жилищных фондов. Пользоваться предоставленной площадью они смогут на условиях найма жилого помещения, либо за доступную квартирную плату, либо бесплатно. Предоставление жилых помещений по договору найма в домах государственных или муниципальных жилищных фондов, как и прежде, осуществляется без оплаты их строительной стоимости.

В соответствии со ст. 10 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики» на период перехода к рыночным отношениям для граждан, нуждающихся и улучшении жилищных условий, сохранен ранее действовавший порядок постановки на учет и обеспечение жилыми помещениями. Гражданам, получающим жилье в нерыночных жилищных фондах, площадь выделяется в порядке очередности с учетом имеющихся в Законе льгот. За семьями, уже проживающими по договору найма в таких домах, сохраняется право найма независимо от площади занимаемого жилого помещения.

Реализация программ отягощена отсутствием достаточных финансовых средств в бюджетах всех уровней, недостаточно эффективным привлечением и использованием в жилищной сфере личных сбережений граждан, неотработанностью основных элементов финансово-кредитного механизма программ, и в первую очередь, системы ипотечного кредитования – важнейшего направления в решении жилищной проблемы практически всех слоев населения. Программа реализовывается в незначительных объемах и в основном за счет средств местных бюджетов и средств, привлекаемых из внебюджетных источников.

Государственная поддержка отдельных категорий граждан, перед которыми государство в соответствии с существующим законодательством имеет определенные обязательства, – военнослужащие, граждане, уволенные с военной службы, северяне, вынужденные переселенцы, граждане, пострадавшие от аварий и стихийных бедствий и некоторые другие группы населения, – осуществляется специальными федеральными программами по обеспечению их жильем. За последние годы количество граждан этой категории, нуждающихся в жилье, увеличилось[18, с. 127].

Жилищная проблема относится к числу наиболее острых социальных проблем на всех уровнях управления: федеральном, региональном и местном. Поэтому ее решение должно осуществляться осуществляется и координироваться по всей управленческой вертикали по местам, причем роль каждого уровня управления в этой задаче различна. На федеральном уровне должно быть определено и законодательно закреплено содержание федеральной жилищной политики, приняты жилищный кодекс и другие законодательные акты, и необходимые правительственные решения и программы. Возможно частичное финансирование жилищного строительства в рамках, определенных для социально неблагополучных слоев населения. Но главная функция государства здесь – законодательная база.

На региональном уровне все государственные законы и решения конкретизируются, уточняются с учетом специфики данного региона, разрабатываются территориальные аспекты жилищной политики, принимаются и финансируются региональные программы, проекты и конкретные решения, в частности, по развитию и реконструкции жилищной строительной базы, по поддержке тех или иных социальных слоев населения.

Но основная нагрузка по решению жилищной проблемы ложится на местный уровень власти и управления, так как только на местах можно наиболее достоверно оценить конкретное положение дел в вопросах жилищной обеспеченности, выявить наиболее нуждающихся в жилье группы населения, дифференцировать жителей по уровню доходов, провести селективную поддержку неблагополучных слоев населения и создать наиболее благоприятные условия для развития жилищного рынка и тем самым для решения жилищного вопроса основной массы населения данного города, района.

Но ее реализация возможна лишь при достижении социально - экономической и политической стабильности в стране, а также при активизации жилищной политики в регионах и по местам. К сожалению, но в большинстве территорий, за некоторым исключением, активная жилищная политика пока не проводится. В настоящее время ставится задача по переносу центра тяжести в решении жилищных проблем на территориальный и особенно местный уровни, поэтому формулируются основные положения муниципальной жилищной политики, реализуемых в городах или иных муниципальных образованиях.

Цель муниципальной жилищной политики заключается в достижении требуемого уровня жилищной обеспеченности и содержания жилищного фонда в соответствии с установленными нормативами и стандартами. Основными задачами данной политики являются:

* повышение уровня жилищной обеспеченности в соответствие с нормативной потребностью в жилье;
* обеспечение рационального расселения жителей и приведение состава квартир в соответствие с потребностями и демографической структурой семей;
* приведение потребительских характеристик жилищного фонда в соответствии с потребностями населения;
* повышение степени сохранности и содержание жилищного фонда в соответствии с действующими техническими условиями и требованиями[23, с. 25].

Следует подчеркнуть, что принятие нормативно-правовых и организационных мер должно сопровождаться выработкой разумной политики по финансовому развитию государства на первоначальном этапе становления системы ипотечного жилищного кредитования при помощи программно-целевого подхода.

В результате единственная реальная возможность на данном этапе - участие федерального бюджета (на возвратной основе) в качестве соинвестора инженерной инфраструктуры. Риски, которые при этом будет нести государство, являются формой государственной поддержки увеличения объемов жилищного строительства. Одновременно необходимо реализовать принципы, исключающие прямое финансирование жилищного строительства и в полном объеме бюджетами всех уровней, за исключением средств, направляемых на развитие государственного и муниципального жилищных фондов для обеспечения социально незащищенных категорий граждан[24, с. 11].

Внедрению классической модели ипотечного кредитовая в России препятствуют факторы экономической нестабильности и рисков: недостаточное развитие рынка ценных бумаг; высокие темпы инфляции, изменение курса рубля, вызывающих значительный риск процентных ставок при долгосрочном кредитовании; высокая стоимость кредитов для заемщиков и риск в условиях повышенной инфляции.

Различные подходы к решению проблемы привлечения средств населения в жилищную сферу имеют переходный характер и необходимы при становлении полномасштабной системы ипотечного жилищного кредитования. При этом решающее значение, наряду с обоснованностью и последовательностью действий органов управления регионами (муниципальными образованиями) по развитию систем финансирования жилищного строительства имеет обоснованность выбора инструментов привлечения внебюджетных инвестиций[25, с. 92].

Роль законодательных и исполнительных органов власти при создании и функционировании системы ипотечного кредитования является определяющей, поскольку в условиях сложившейся социально-экономической ситуации предпринимательский рынок не сможет в ближайшее время создать рынки ипотечных кредитов и сформировать платежеспособный спрос на жилую недвижимость.

Согласно программе «Социальная ипотека», одной из составляющих федеральной целевой программы «Жилище» право приобретения жилья на условиях ипотечного кредитования предоставляется гражданам, зарегистрированным по месту жительства, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также имеющим не более социальной нормы общей площади жилья на одного человека[26, с. 115].

Жилищный вопрос, характеризуемый хроническим и абсолютным дефицитом жилья, всегда существовал в Российской Федерации. Сегодня жилищная проблема не только в целом сохраняется, но и обостряется. Этому способствует множество факторов: дефицит ресурсов для расширенного воспроизводства жилья, постоянный приток в Россию беженцев и вынужденных переселенцев из стран ближнего зарубежья, продолжающаяся урбанизация и рост городов и так далее.

Таким образом, не бедность сама по себе, а объективные препятствия, мешающие заработать на улучшение своих жилищных условий – вот что является для граждан главным основанием требовать от государства поддержки в этой сфере. Не случайно две трети населения России считают, что правом получения бесплатного жилья должны обладать многодетные семьи и сироты, т.е. те, кто лишен жилья, явно не сможет на него сам заработать и находится в зоне высокого риска. Такая позиция россиян вполне соответствует национальным интересам, откликается на задачи улучшения демографической ситуации, сокращения базы криминалитета среди молодежи и является, при этом, вполне "адресной". То есть, население демонстрирует в этой области большую готовность "мыслить по-государственному", чем само государство[27, с. 76].

В то же время, несмотря на достигнутые результаты и обозначенные приоритеты, федеральные целевые программы, федеральная адресная инвестиционная программа как инструмент реализации государственной социально-экономической политики все еще остаются недостаточно эффективными, и имеют серьезные изъяны.

Не удалось в полной мере сформировать федеральные целевые программы в качестве полноценного инструмента концентрации ресурсов на приоритетных направлениях развития. Федеральные целевые программы во многом еще остаются инструментом дополнительного финансирования текущей деятельности органов государственной власти. Существующие федеральные целевые программы не учитывают результаты реформы федеративных отношений, в рамках которой передан на региональный и местный уровни существенный объем полномочий по обеспечению объектов социальной и транспортной инфраструктуры[28, с. 36].

В ходе реализации жилищных программ выявилось: самым трудным направлением оказалось создание социального жилья, жилья для тех, кому государство обязано помочь улучшать жилищные условия, для тех, кто по различным причинам не может приобрести в собственность квартиру или дом. А граждан таких категорий много - половина населения страны. Вот и взялось государство за создание и реализацию программы дифференцированного социального жилья.

Опять же по инициативе В. В. Путина Министерства региона РФ стал разрабатывать «Долгосрочную стратегию развития жилищной сферы Российской Федерации». В ней особое внимание уделяется формированию социального жилья для всех категорий граждан. Идет активная разработка этого документа, в которой участвуют многие специалисты, ученью, общественные деятели.

Владимир Путин в своем Послании Федеральному собранию, говоря о проблемах реализации приоритетного национального проекта по жилью, отметил: «На повестке дня, таким образом, вплотную встает вопрос о принятии долгосрочной стратегии массового строительства жилья для всех категорий граждан, а также комплекс смежных вопросов: градостроительной политики, использования энергосберегающих и ресурсосберегающих технологий, стратегии развития строительной отрасли в целом».

Федеральная целевая программа «Жилище» на 2000-2010 годы является основой реализации приоритетного Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Как известно, из 61 процента семей, нуждающихся в России в улучшении жилищных условий, примерно половина семей в ближайшие пять лет смогут решить жилищную проблему.

Но на деле основное внимание в нем уделяется рыночным механизмам повышения доступности жилья отдельным категориям граждан. Рынок действительно надо развивать. Но, акцентируя все силы только на «приобретении жилья в собственность» и отдавая приоритет в жилищной сфере только развитию рынка, отодвигая на второй план социальные обязательства государства перед большинством наших сограждан, мы не должны забывать сложившиеся реалии и, самое главное, длительность процесса рыночных преобразований[29, с. 27].

Одним из последствий проведенных в Российской Федерации реформ является расслоение общества с огромным различием по уровню благосостояния между группами населения (более чем в 15 раз). Указанное обстоятельство угрожает стабильности в обществе. В связи с этим особую актуальность приобретает обеспечение социальных потребностей тех слоев населения, которые не способны самостоятельно решить проблему обеспечения своих семей жильем[30, с. 51].

**2. Основные направления реализации программ жилищной политики: социологический анализ**

**2.1 Механизм реализации программы социальной ипотеки в Российской Федерации и Республике Татарстан**

По данным на сегодняшний день, в России в очереди на получение жилья стоят около 4 млн. 430 тыс. семей. Желание улучшить свои жилищные условия выразили более 31 млн. семей, или 61 процент населения. А при этом средняя обеспеченность жильем в России составляет 19,3 кв. м на человека. А, например, в Германии подобный показатель составляет 35 кв. м на человека, в Швеции,- 40 кв. м, в США - 70 кв. м.

Но при таком огромном спросе население, его подавляющая часть имеет крайне низкую платежеспособность. Как говорилось в одном известном фильме: «Есть желание, но нет возможности». Преодолеть этот колоссальный разрыв – один из главных узлов, который необходимо разрубить. И здесь без реализации конкретных финансовых схем не обойтись. Имеется в виду и расширение ипотечных жилищных кредитов, и кредитование индивидуального строительства, и различные накопительные схемы, и меры государственной поддержки отдельных социальных категорий граждан[31, с. 68].

Недавно правительство Москвы заявило о том, что механизм этой пресловутой социальной ипотеки наконец-то разработан. В минувшем году была обкатана система, которая позволила очередникам улучшить свои жилищные условия с использованием банковских ипотечных кредитов, утверждает заместитель руководителя Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Николай Федосеев.

В связи с отсутствием необходимых средств в подавляющем большинстве малых, средних и больших городов (особенно дотационных областей) строительство социального жилья выполнятся в недостаточном объеме.

Сегодня в очереди на предоставление жилья в РФ состоят сотни тысяч семей, признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий. В Москве, при колоссальных объемах строительства и ввода жилья, в 2006 году предоставлялись квартиры очередникам постановки на очередь по общим основаниям. В других регионах страны очереди на получение жилья растянулись на многие десятки лет, в некоторых городах до настоящего времени не обеспечены жильем очередники 60-х годов постановки на очередь. До введения в действие нового жилищного законодательства нуждающимися в улучшении жилищных условий признавались семьи, проживающие на площади ниже санитарной нормы на человека, либо подлежащие обеспечении жильем по иным основаниям (тяжелобольные и другие). При постановке на очередь не учитывалась финансовая обеспеченность семьи, доходы ее членов. Приобретение такими семьями жилья с государственной финансовой помощью в значительной степени могло бы сократить очередь на социальное жилье и ускорить его получение как семьями, имеющими достаточный доход, так и малоимущими (за счет сокращения числа семей-очередников)[32, с. 73].

В создавшихся условиях представляется исключительно важным в целях определения общих принципов, приоритетов и направлений деятельности государства по созданию условий для осуществления всеми гражданами России их конституционных прав на жилище на современном этапе развития страны сформулировать основные направления государственной жилищной политики, и прежде всего, социального аспекта государственной жилищной политики.

Формирование рынка жилья происходит при активном участии государства, однако нельзя не отметить, что попытки государства оказать влияние на функционирование рынка нередко осуществляются без учёта регионального опыта.

Основываясь на данных, можно сделать заключение о том, что из 61 процентов семей нуждающихся в России в улучшении жилищных условий, примерно половина семей в ближайшие пять лет смогут решить жилищную проблему за счет резкого увеличения доступности ипотечных жилищных кредитов. Еще примерно 9 процентов семей (или 4,2 миллиона семей) стоят в очереди на улучшение жилищных условий и, возможно, в течение пяти-семи лет смогут получить жилье из государственных и муниципальных фондов социального использования.

Но даже, исходя из этих оптимистических расчетов, национальный проект не предлагает никаких мер по решению жилищной проблемы оставшимся 22 процентам семей, или 32 миллионам человек. А если учесть то обстоятельство, что за последние 15 лет истории страны ни одна государственная программа не была выполнена в полном объеме, можно сделать предположение, что острота «жилищного вопроса» не уменьшится в ближайшем будущем для 30-40 процентов населения страны[33, с. 95].

"Доля граждан, имеющих возможность приобрести необходимое им жилье на рынке с использованием собственных сбережений, ипотечных моделей и с учетом мер государственной поддержки, должна составить к 2012 году не менее 35 процентов против 20 процентов, которые есть сегодня, а в перспективе дойти до 60-70 процентов, то есть до размера среднего класса, к которому мы стремимся" – указал Дмитрий Медведев. Доля российских семей, улучшивших свои жилищные условия за счет всех видов государственной поддержки, составляет не более 0,1 процента.

По данным, в 2005 году было введено в эксплуатацию около 560 тыс. жилых помещений общей площадью порядка 44 млн. кв. метров (прирост составил около 107 процентов к 2004 году). В 2006 году введено в эксплуатацию около 600 тыс. жилых помещений общей площадью чуть более 50 млн. кв. метров (прирост составил 116 процентов к 2005 году). В 2007 году введено в эксплуатацию около 700 тыс. жилых помещений общей площадью порядка 60 млн. кв. метров (прирост составил порядка 120 процентов к 2006 году).

Несмотря на это, новых квартир все равно не хватает, потому что мы учитываем количество квадратных метров, а не количество помещений. Вторая причина недостаточного обеспечения жильем – постоянный рост цен. Так, в 2005 году рост цен составил более 25 процентов, в 2006 году - свыше 50 процентов, в 2007 году - около 17 процентов. В среднем за период 2000-2007 годы средний ежегодный рост цен составил более 27 процентов ежегодно, существенно опережая инфляцию в других секторах экономики. По его словам, на каждый вложенный государством рубль строится все меньше жилья, к тому же жилье остается недоступным[34, с. 114].

В то же время, к сожалению, с начала, реализации национального проекта ситуация для граждан с невысокими доходами не стала лучше. Это происходит, из-за опережения роста стоимости жилья над ростом дохода, за два года эта разница составила 20 процентов.

Практически треть населения страны с доходами от 4,5 до 8 тыс. рублей в месяц на человека сможет обеспечить себя квартирой по минимальным стандартам, если взять 54 кв. м на одну семью, только если будет полностью направлять все свои доходы на погашение ее стоимости в течение 6 лет. В то же время им надо на что-то жить, покупать продукты, оплачивать текущие коммунальные платежи. И в результате этого получается, что ограничиваются конституционные права граждан нашей страны.

В дополнение к вышеназванной категории существует 29 процентов населения, которые ввиду весьма невысоких доходов (до 4,5 тыс. рублей на человека в месяц) не могут улучшить жилищные условия за счет собственных средств. Около 3,4 млн. семей из них признаны нуждающимися, значит, состоят в очереди. Хотя как таковых очередей нет, но, тем не менее, они фактически имеются. Не говоря об обслуживании ипотечных кредитов, им весьма сложно оттачивать в полном объеме и текущие жилищно-коммунальные услуги. Без создания института социального найма – это тоже должно появиться, мы их обрекаем на недостойное существование.

Безусловно, субъекты РФ в меру своих возможностей ведут активный поиск действенных механизмов решения жилищной проблемы обеспечения жильем социально незащищенных групп населения. Более чем в 20 субъектах апробированы самые различные модели. Это и бюджетное субсидирование банковской процентной ставки, потребительские кооперативы, субсидирование строительства, (приобретения) жилья и выпуск муниципальных жилищных облигаций, и ряд других мер. Ряд регионов – например, очень привлекателен опыт Белгородской области, Омской области – добились в этом направлении весьма, заметных результатов. Их положительный опыт можно было бы использовать и в общефедеральном масштабе[35, с. 83].

Рынок жилья Республики Татарстан, в силу объективных причин, предопределенных разнообразием социально-экономических и производственных условий, характеризуется собственной спецификой становления и развития. Вместе с тем, в его функционировании правомерным представляется выделение ряда общих тенденций.

Повышение доступности жилья для населения, приобретаемого на рынке жилья Республики Татарстан, достигается при реализации органами управления на федеральном и региональном уровнях согласованной долгосрочной жилищной политики, приоритетным положением которой является предоставление безвозмездных субсидий на оплату части стоимости жилья (в т.ч. в качестве первоначального взноса при получении ипотечного кредита). Данные субсидии успешно дополнили существующие схемы повышения доступности жилья для населения, заполнив нишу предложения схем для населения с достаточными доходами, но при отсутствующих накоплениях

Важными факторами, определяющими характер развития рынка жилья республики, являются действенность государственного регулирования, степень активности местных властей и конкретная социально-экономическая ситуация в регионе.

Активная рыночная политика местных властей, относительно высокий уровень доходов населения и формирование «критической массы» представителей среднего класса, высокие темпы развития бизнеса и предпринимательства, инвестиционная активность, рост темпов строительства, возрастание предложения в ответ на растущий спрос на жилые объекты, создают благоприятные условия для развития жилищного рынка и выполнения им мультипликативной функции.

Специфические особенности развитая рынка жилья республики свидетельствуют о наличии тенденций, способствующих формированию эффективно действующего рынка доступного жилья: наблюдается устойчивая динамика темпов ввода в эксплуатацию жилья, что свидетельствует о стабильности строительного комплекса и увеличивающихся инвестиционных потоках; активной реализации региональной жилищной политики, когда благодаря применению эффективных инструментов, обеспечивается повышение доступности жилья для населения с незначительными доходами. Однако существующие темпы роста строительства жилья не способны кардинально изменить ситуацию на рынке.

В частности, анализ показал, что формирование жилищного фонда социального использования осуществляется, главным образом, за счёт жилых помещений, передаваемых застройщиками в счёт отчислений от вновь вводимых в эксплуатацию домов. Бюджетная поддержка мероприятий, нацеленных на создание условий для улучшения гражданами своих жилищных условий на возмездной основе, носит ограниченный характер, но при этом стимулирует привлечение существенных по объёму внебюджетных средств на эти цели.

Сравнительный анализ региональных жилищных программ показал, что активная фаза решения части существующих проблем началась в Республике Татарстан в середине 1990-х гг. Реализация законодательных инициатив федерального правительства получила воплощение только в 2002 году.

Одновременно, в ходе реализации государственной жилищной политики выявились проблемы, препятствующие эффективному функционированию рынка жилья, которые выразились в следующем:

* недостаточные объёмы жилищного строительства;
* несоответствие уровня доходов большей части населения стоимости жилья;
* недостаточная защита прав собственности на жильё и прав граждан, вкладывающих средства в строительство жилья;
* дороговизна ипотечного кредитования;
* недостаточная обеспеченность инженерной инфраструктуры.

В целях создания эффективного рынка жилья и преодоления отмеченных недостатков на федеральном уровне был принят пакет законов, призванный сформировать правовые условия для формирования рынка доступного жилья, и начата реализация приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Основными задачами исполнительных органов государственной власти были установлены: выполнение мероприятий по переселению граждан из аварийного и жилищного фонда; оказание помощи молодым семьям в обеспечении жильем; развитие ипотечных отношений в жилищной сфере; увеличение объёмов жилищного строительства. Реализация задач осуществляется программно-целевым методом путем реализации программ поддержки населения при строительстве либо приобретении жилья[36, с.18].

Как известно, в Татарстане с 1996-го по 2004 год выполнялась программа ликвидации ветхого жилья. На тот период аналогов такому проекту в России не было. За девять лет в республике было построено почти 2,7 млн. кв. метров жилья, на что израсходовано 20 млрд. рублей. Из трущоб в новые квартиры переселились 48576 семей.

Но квартирный вопрос и сегодня остается весьма актуальным. В Татарстане стартовала другая жилищная программа, которую, как и предыдущую, также называют президентской, – это социальная ипотека. В нынешних условиях, когда бесплатного жилья уже не существует, она для многих граждан стала единственным шансом приобрести "крышу над головой". Напомним, что жилье по данному проекту предоставляется под семь процентов годовых, срок кредитования составляет до 28 лет, а стоимость квадратного метра не превышает 15 тыс. рублей. Причем участнику проекта при рождении в семье ребенка компенсируется 200 тыс. рублей (ежегодно эта сумма будет индексироваться).

Реализацией социальной ипотеки (как и прежней антитрущобной программы) занимается Государственный жилищный фонд при Президенте РТ. Источниками ее финансирования являются целевые поступления от республиканских предприятий, первоначальные взносы и текущие платежи от граждан по выкупу квартир, другие доходы от использования имущества ГЖФ[37]. А порядок расходования средств рассматривается попечительским советом, возглавляемым Президентом Минтимером Шаймиевым. Этим органом определяются и ежегодные инвестиционные программы городов и районов республики, то есть, какие средства они должны собрать на выполнение социально значимого дела. В прошлом году по программе было введено 330 тыс. квадратных метров (6061 квартира), на которые ушло 4,3 млрд. рублей. В текущем году планируется направить сюда 4,7 млрд. рублей и предоставить татарстанцам 6020 квартир.

С начала года в программе социальной ипотеки приняли участие около полутора тысяч предприятий и организаций республики. По данным Министерства финансов РТ, за семь месяцев текущего года они перечислили около 2,3 млрд. рублей. Большая часть платежей на сумму более 2,1 млрд. рублей поступила от 118 крупных предприятий. Лидирующую позицию среди них занимает "Татнефть", внесшая в развитие программы 930 млн. рублей. Второе место в этом списке за "Татэнерго" (147 млн.). Также следует отметить "Нижнекамскнефтехим" (137 млн.), КамАЗ (103 млн.), "Казаньоргсинтез" (78 млн.), "ТАИФ НК" (62 млн.), "Таттрансгаз" (51 млн. рублей).

В целом по республике средними и малыми организациями перечислен 161 млн. рублей - в принципе, немалый вклад в формирование казны для "социальной политики".

Однако притом, что программа, о которой мы говорим, является социально значимой, и стала одной из основных частей национального проекта "Доступное и комфортное жилье – гражданам России", к тому же ее выполнение позволяет повысить качество жизни татарстанцев, тем не менее, имеются предприятия, игнорирующие принятые на себя обязательства. Лишь частично вошли в социальную программу такие, казалось бы, солидные организации, как "Челны-Холод", не оправдавший надежды на уплату 8,4 млн. рублей, и Бугульминский электронасосный завод – на 4,7 миллиона.

Предприятия, участвующие в финансировании программы социального ипотечного кредитования, вовсе не занимаются благотворительностью – взамен они получают для своих сотрудников, нуждающихся в улучшении жилищных условий, 45 процентов возводимого по этому проекту жилья. Наверняка в каждой из этих организаций имеются работники, для которых квартирный вопрос стоит очень остро [38].

Только в последние недели подписано договоров на 1,4 млрд. руб. с предприятиями и организациями республики, выступившими инвесторами по реализации программы социальной ипотеки в Татарстане. В целом по республике в 2005 году в соответствии с данной программой строителям предстоит возвести не менее 500 тыс. кв. м жилья, а уже через два года выйти на 1 млн кв. м. Именно столько будет ежегодно строиться жилья для семей, нуждающихся в государственной поддержке.

Директор некоммерческого Государственного жилищного фонда при президенте Республики Татарстан Талгат Абдуллин утверждает, что социальная ипотека обойдется гражданам на 30 процентов дешевле обычной. У каждого претендента на благоустроенную квартиру по социальной ипотеке будет учитываться не только размер зарплаты, но и состав его семьи, наличие вторичного жилья, земельного участка.

Деньги на возведение социального жилья будут получены от крупных промышленных предприятий и нефтяных компаний республики, с которыми недавно были подписаны договоры на совместную реализацию проекта. Предприятия-инвесторы получают право в первую очередь обеспечить социальным жильем своих работников. Остальную часть средств на реализацию программы предоставляет Государственный жилищный фонд, который, по словам Талгата Абдуллина, уже через семь лет превратится в благополучную в финансовом плане организацию. Будут использоваться и средства самих застройщиков [39].

Республика Татарстан в этой сфере имеет несколько иные стартовые условия, чем другие субъекты Российской Федерации. Ежегодный объем ввода жилья составляет 1,5-1,6 млн.кв. м, 82-89 процентов от достигнутого в 1983-1989 гг. Это не менее 0,4 кв. м на человека в год. В рамках реализации национального проекта в Республике Татарстан за 5 лет должно быть введено в эксплуатацию около 10 млн. кв. м жилья.

Действие программы социальной ипотеки запланировано на долгосрочную перспективу - до 2019 года. Предусмотрено, что ежегодно по программе будут приобретать жилье более 6000 семей. Участие в программе могут принять работники бюджетной сферы (до 45 процентов объема программы), работники организаций, участвующих в софинансировании программы (до 45 процентов объема программы), обеспеченность жилой площадью которых в расчете на одного члена семьи составляет менее 18 кв.м. в городе и 21,2 кв.м. в сельской местности. Оставшаяся часть жилья (до 10 процентов) может быть предоставлена отдельным категориям граждан по социальному найму.

Стоимость 1 кв.м. жилья, реализованного в рамках программы, в среднем составила 13,5 тыс. рублей. Стоимость 1 кв.м. жилья в готовых квартирах, реализуемых Фондом участникам программы, в 2006 г. составила: в г. Казани - 16 тыс. руб., в городах и районах республики - от 11 до 15 тыс. рублей. Размер первоначального взноса в среднем составил 15,4 процента, средний срок рассрочки - 15,1 года [40].

Переход от системы предоставления бесплатного жилья к формированию первичного рынка недвижимости, предполагающего приобретение жилья за счет собственных средств населения, инициировал реализацию в республике классической схемы ипотечного кредитования. В 2003 году в Республике Татарстан создано ОАО «Ипотечное агентство Республики Татарстан» и выполняющее функции по организации выдачи ипотечных кредитов банками-кредиторами, финансированию жилищного строительства и рефинансированию кредитов банков-кредиторов. С 2004 года только ОАО «Ипотечное агентство РТ» в республике выдано более 4,2 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 2,27 млрд. руб., в 2006 году рефинансировано 918 кредитов на сумму 688 млн. рублей. Объем ипотечных жилищных кредитов и займов за 2006 год в 1,5 раза превысил региональный целевой показатель, предусмотренный в Соглашении о взаимодействии, заключенным между Министерством регионального развития Российской Федерации и Республикой Татарстан, по реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России».

В рамках ФЦП «Жилище» республика выиграла конкурс по первой очереди проектов обеспечения земельных участков коммунальной инфраструктурой. Общий объем ввода жилья в представленных на конкурс микрорайонах составит почти 3 млн.кв.м. Общий объем инвестиций в коммунальную инфраструктуру достигает 6 млрд. рублей. Компенсация процентов по кредитам со стороны Российской Федерации за три года реализации проектов должна составить порядка 830 млн. рублей. Однако измененные правительством Российской Федерации условия предоставления гарантий существенно усложняют механизм финансирования проекта в республике, накладывая дополнительные обязательства на бюджет республики [41].

Классическая ипотека действует на территории всей страны, а социальная ипотека еще далеко не во всех регионах. Татарстан стал первым регионом в России, где приняли такую программу.

Сейчас абсолютно все жилищные проекты, которые реализуются, идут в рамках национального приоритетного проекта «Доступное и комфортное жилье гражданам России». Национальным проектом «Доступное жилье» на каждый регион определяется годовое задание, и каждый регион уже за счет своих программ должен это годовое задание выполнить. Так, на 2006 год на Татарстан министерством регионального развития определена цифра 1,77 млн. кв.м., которые должны были сдать.

Помимо социальной ипотеки в Казани действовала еще одна достаточно неплохая программа – «Свой дом». Но она действовала три года. Это программа развития индивидуального строительства. За счет государства строилась необходимая инженерная инфраструктура: дороги, газопроводы, канализационные сети, электронные сети и так далее. Полностью создавалась инженерная инфраструктура. Люди приходили и строили свои дома уже на подготовленной земле и не тратили на это средства. В течение трех лет до 700 кв.м. жилья в год вводилось непосредственно по этой программе [42].

По словам Талгата Абдуллина, республиканская программа строительства жилья по социальной ипотеке, реализуемая с 2005 года, "приняла масштабный характер". Так, в 2008 году планируется ввести в строй 611 тыс. квадратных метров жилья (почти 10 тыс. квартир). Бюджет ГЖФ на 2007 год составил 12 млрд. 165 млн. рублей. Руководитель ГЖФ уверен, что программа "нашла полное понимание у населения", которое уже в первом полугодии внесло платежей на 600 млн. рублей больше, чем планировалось.

Новые правила устанавливают порядок предоставления гражданам жилых помещений по социальной ипотеке: в порядке участия в выборе квартиры (по результатам конкурса) и в порядке очередности постановки на учет.

В порядке участия в выборе квартиры (по результатам конкурса) жилье предоставляется работникам предприятий, а также работникам бюджетной сферы (в пределах 50 процентов общего количества квартир по бюджетной квоте). В этом случае преимущество при получении квартиры приобретает участник программы с большим рейтингом. Рейтинг - числовое значение, равное сумме предварительных накоплений гражданина в тысячах рублях, умноженное на количество дней их нахождения на счете ГЖФ.

Жилье по социальной ипотеке будет предоставляться исходя из расчета площади, не превышающей 20 процентов установленных нормативов. Для одиноко проживающего гражданина она составит 33 квадратных метра, для семьи из двух человек - 42 квадратных метра, для семьи из трех и более человек – по 18 квадратных метров на одного человека.

Авторы постановления прописали нормы, которые, по их мнению, станут препятствием для злоупотреблений, которые уже имели место прежде. Так, в случае увольнения бюджетника в течение 10 лет после получения жилья по системе социальной ипотеки, остаток невыплаченной суммы будет выплачиваться им с начислением двойной ставки процентов, действующей в системе социальной ипотеки (то есть 14 процентов вместо 7 процентов). Исключением являются переход на другое место работы с согласия работодателей, избрание в представительные органы, выход на пенсию по возрасту или инвалидности.

По итогам второго полугодия 2007 года, ввод жилья в Республике Татарстан составил 927,4 тыс. кв. м. (в том числе за счет индивидуального жилищного строительства 532,1 тыс. кв. м.), что составляет 45,7 процентов от годового задания и в 2,1 раза превышает уровень ввода жилья по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. В рамках социальной ипотеки в строй введено 109 тыс. кв. м жилья на 1 738 квартир, или 21 процент годового задания. Заселено 1 040 квартир. Всего до конца года в Татарстане планируется ввести 2,03 млн. кв. метров жилья [43].

Социального направления строительства, такого как развивалось в 70-80 годы, больше быть не может, и надо применять социально-ориентированные формы ипотеки, в первую очередь для бюджетников.

Владимир Путин заявил, что решить проблему доступного жилья можно с помощью развития классической ипотеки и других форм кредитования, ориентированных на граждан с невысокими доходами[7, с. 140].

Ситуацию в сфере возведения жилья премьер-министр Республики Татарстан Рустам Минниханов охарактеризовал как «плачевную» (по Татарстану за 6 месяцев ввели 431 000 квадратных метров, то есть четверть от намеченного), отметив недостатки в исполнении бюджета Государственного жилищного фонда Татарстана за первое полугодие и в работе с предприятиями, не выполняющими принятых на себя обязательств по целевым платежам в ГЖФ на 2006 год. Да и платежи, как следует из материалов того же совещания, у всех разные. Скажем, "Татнефть" обеспечила треть всех поступлений (620 млн. рублей), другую треть дали десять крупнейших объединений республики, среди которых "Казаньоргсинтез" и Казанский вертолетный завод. Далее идут сто крупных предприятий и более тысячи мелких и средних фирм. Дело в том, что в отличие от Программы ликвидации ветхого жилья, которую предприятия финансировали "себе в убыток", нынешняя Программа государственной поддержки развития жилищного строительства в РТ позволяет предприятиям за счет своих вложений в общую копилку ГЖФ улучшать жилищные условия своих работников. Чем в первую очередь пользуются "Татнефть" и другие нефтяные компании республики, социальное жилье последние два года строится в основном не в Казани[44].

Одно из преимуществ покупки жилья у города по программе социальной ипотеки в том, что все квартиры для очередников сдаются со строительной отделкой. Конечно, такая отделка – не евроремонт. Зато семья может въехать в квартиру сразу. И там уже будет стоять сантехника, настелены полы, поклеены обои. Если новоселы захотят сделать дополнительный ремонт – это их право. Но любой ремонт стоит денег. Кому-то он под силу, кому-то – нет. Важно, чтобы те, кто будет приобретать жилье в рамках социальной ипотеки на рынке недвижимости, тоже могли купить квартиру с отделкой. Этот вопрос может решаться двумя путями. Либо будем договариваться с застройщиками об отделке всего дома, либо очередник будет заключать договор на отделку своей квартиры[45].

Бурное развитие ипотечного кредитования в России и республике Татарстан за последние два года дало населению, не способному оплатить стоимость квартиры сразу, возможность использовать механизм ипотеки. Однако схемы действующих в настоящий момент вариантов простого ипотечного кредитования и социальной ипотеки принципиально разнятся. Так, в отличие от простого ипотечного кредита, который выдает банк или ипотечное агентство с целью получения прибыли на рыночных условиях и в результате которого семья получает квартиру в собственность, социальная ипотека предоставляет нерыночные условия кредитования с целью государственной социальной поддержки. Но в собственность жилье участник ипотеки получает лишь после выплаты всей суммы платежей.

В силу многообразия указанных факторов оценка социальных программ может осуществляться с использованием целого ряда показателей. Кроме того, из-за локального характера рынков жилья и высокой территориальной дифференциации доходов населения и уровня развития ипотечного кредитования анализ факторов и показателей реализации программ необходимо проводить не только и не столько по Российской Федерации в целом, но и в региональном и муниципальном разрезе.

**2.2 Проблемы реализации программы социальной ипотеки в городе Казани**

Жильё человека - то место, где он проводит значительную часть своей жизни. И от того, насколько удобным оно будет, зависит вся жизнь человека. Ведь среда обитания - это не только окружающая нас природа, это, прежде всего жилище. На степень удовлетворенности жилищными условиями влияет и такой фактор, как удовлетворенность своим положением в сравнении с другими. В городах наиболее заметна резкая дифференциация общества, что порождает высокую неудовлетворенность граждан своими жилищными условиями по сравнению с более благополучными соседями.

В каждом обществе существует необходимость в оказании жилищной помощи. Во все времена будут существовать социально уязвимые слои населения, которые нуждаются в государственной помощи в решении своих жилищных проблем. С точки зрения социологии управления, государство остается важнейшим субъектом социального управления, осуществляющим регулирование общественных отношений, при котором формируется, поддерживается и воспроизводится комплекс благоприятных условий (экономических, социальных, политических, культурно-идеологических) существования индивидов, социальных групп, общностей, происходит удовлетворение жизненно важных социальных потребностей и интересов людей (населения). Вместе с тем, в рамках социологии не может не осуществляться постоянное соотнесение самих целей государственного управления с реальными темпами социально-экономического развития, воспроизводства личности, социальных групп, общностей, социокультурной динамикой, уровнем адаптивных способностей и возможностей общества.

Программа «Социальная ипотека» приходит на выручку в довольно сложных ситуациях. В 2007 году в Казани с ее помощью был решен жилищный вопрос в трех очень больших семьях. В каждой из них, кроме основной, было несколько семей, созданных уже детьми и внуками тех, кто двадцать лет назад становился на учет. Все они получили по одной ипотечной квартире без снятия с учета. В ближайшие годы оставшиеся на очереди члены этих семей будут обеспечены жильем по договору социального найма.

И еще пример – семья из 11 человек (скоро родится 12-й) живет в двухкомнатной квартире площадью 43 кв. метра. Когда семью ставили на учет в 1986 году, было всего четыре человека. Сейчас семейство разрослось, люди просто устали жить в тесноте столько лет. И здесь социальная ипотека может стать для них светом в конце тоннеля. В окружном жилищном управлении планируют вынести этот вопрос на городскую жилищную комиссию. С тем, чтобы предоставить семье в дополнение к занимаемой площади две квартиры по социальной ипотеке без снятия с учета. А четвертую квартиру могли бы получить оставшиеся в этой семье очередники.

По мнению Талгата Абдуллина, разработчика и автора программы «Социальная ипотека», на сегодняшний день, реализация республиканской программы социального ипотечного кредитования, которую изначально окрестили президентской, поскольку курирует ее глава Татарстана Минтимер Шаймиев, проходит успешно.

Для оценки реализации программы «Социальная ипотека» в городе Казани было проведено пилотажное исследование в исполнительном комитете Приволжского района города Казани, так как этот район считается одним из крупных в Казани. Сбор первичных данных осуществлялся с помощью анкетного опроса при помощи механической выборки. Генеральная совокупность населения, участвующие в программе социальной ипотеки и Приволжском районе составляет 2750 человек, зарегистрированных в отделе жилищной политике. Данное исследование не претендует на репрезентативность, поэтому выборочная совокупность будет составлять 110 человек.

В результате проведенного нами анкетного опроса были получены следующие результаты.

Начнем с того, что реализация любой программы требует максимальной информированности о ней населения. Как показывает исследование, основным источником информации о существовании программы является устная передача информации, это разговоры друзей, знакомых – 56 процентов. При этом теряется основная суть программы и информация искажается. Телевиденье (36 процентов) и газеты (12 процентов) тоже информируют о программе, но в недостаточной степени. Меньше всего информацию о социальной ипотеке узнают через Интернет, всего 4 процента (в соответствии с Рисунком 1). Хотя в Республике Татарстан действуют как минимум два официальных сайта, это Socip.ru и Forum.Kooperativrt.ru. На них можно узнать о правилах вступления в программу и условия прохождения конкурса на получение жилья. Также можно задать любой интересующий тебя вопрос и оставить свои замечания по реализации программы. Социальная ипотека должна обладать высокой прозрачностью для населения, поскольку реализация социальной ипотеки связана с финансовыми операциями.

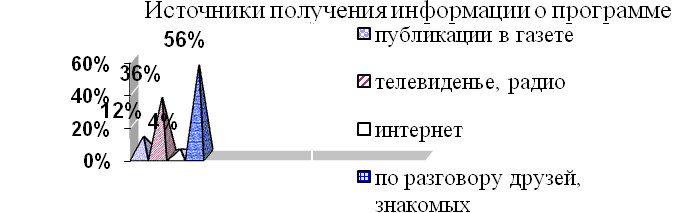


Рисунок 1. Источники получения информации о программе «Социальная ипотека»

В связи с недостаточной информированностью о социальной ипотеке, многие разбираются только в отдельных моментах программы, даже после вступления в нее – 66 процентов опрошенных. Только 34 процента жителей знают содержание программы и разбираются в ее положениях. Многие обращаются за помощью непосредственно в Исполнительные комитеты своего района за консультацией. Даже если они узнают интересующие их вопросы, то все равно не будут обладать всей информацией о программе, ее минусах и плюсах. ( в соответствии с Рисунком 2). В принципе, это объяснимо, потому что разобраться здесь действительно непросто: одновременно действуют различные программы, к примеру, классической и социальной ипотеки, при этом приходится учитывать Гражданский и Жилищный кодексы, плюс множество других законов и нормативных документов. В итоге получается, что собираешь все деньги у родственников, у родителей и вносишь эти деньги в программу, не выигрываешь, следующий раз опять не прошел по конкурс. Из-за отсутствия информации, прозрачности - не понимаешь почему, кое-как возвращаешь деньги назад. Повезло с работой – увольняешься из бюджетной сферы и теперь лечишься от «синдрома истерики социальной ипотеки». Ведь не эти цели преследовали разработчики программы «Социальная ипотека».

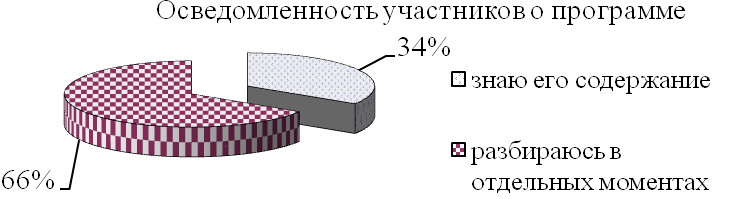


Рисунок 2 – Степень информированности участников о программе «Социальная ипотека»

Рассматривая перспективы улучшения жилищных условий, главным мотивом вступления в программу является острая нехватка жилой площади – 56 процентов опрошенных. Причины тут могут быть разные: рождение ребенка, переезд родителей в город к детям, замужество и так далее. Для некоторых мотивом является наличие отдельного жилья, желание жить подальше от свекрови, усыновление ребенка. Также в число факторов, побудивших вступить их в программу, Казанцы отметили минимальный процент по социальной ипотеке (7 процентов по договору социального найма) – 24 процента опрошенных, по сравнению с коммерческими ипотеками. И только 16 процентов надеются на государственную поддержку и выполнение обязательств. Есть тут и те, для которых злободневна жилищная проблема, следует иметь в виду и тех, кто хотел бы сменить жилье, но не потому, что считает свои жилищные условия плохими, а из-за других соображений – статусности, в инвестиционных целях и тому подобное. В этой связи хотелось бы привлечь внимание к данным исследования "Собственность в жизни россиян: домыслы и реальность" (2005 год). Как было показано в материалах исследования, 40 процентов опрошенных считают, что если бы у них внезапно появились крупные суммы денег (наследство, выигрыш в лотерею), то они направили бы их на приобретение квартиры и еще 15 процентов – приобрели бы коттедж, причем часть их не против иметь и квартиру, и коттедж. Более того, как это ни парадоксально, но даже при наличии средств из тех, кто оценил свое жилищное положение как плохое, только 60 процентов реально хотели бы улучшить его за счет приобретения новой квартиры и 17 процентов - за счет покупки коттеджа или одновременно и квартиры, и коттеджа. Таким образом, максимальная доля населения, претендующая иметь новое жилье, — это примерно половина населения. Но это не означает их готовности идти на реальные жертвы для выплаты кредитов за квартиру. Более того, основная масса желающих приобрести квартиру в случае обретения необходимых средств принадлежит к слоям с низкими и средними доходами. Это говорит о том, что даже дополнительный к тем 15-16 процентах, о которых говорилось выше, потенциальный спрос на квартиры в большинстве своем является неплатежеспособным.

Представители населения, которые при создании соответствующих условий (выработка более адекватных критериев предоставления кредитов, гибкость сроков, снижение процентов, отказ от поручителей, уменьшение первоначального взноса и т.д.) могли бы претендовать на получение ипотечных кредитов, составляют лишь 8 процентов тех, кто не удовлетворен своими жилищными условиями и считает их "плохими", т.е. чуть более 1 процента всего населения. С учетом тех, кто хотел бы улучшить свои жилищные условия из других соображений, эта цифра вырастет еще на 5-6 процентов. Это значит, что с учетом возникающих по мере развития ипотеки дополнительных возможностей (социальная ипотека, понижение процентной ставки и так далее) реально использовать ипотечные кредиты в ближайшем будущем смогут порядка 7-8 процентов горожан.

Что касается положительных моментов социальной ипотеки, то, по мнению населения города Казани, эта программа несет в себе социальный заряд, то есть привлечение специалистов на работу в бюджетную сферу и также увеличение демографической ситуации в республике и так далее. Эту мысль выразили 36 процентов опрошенных. Также если вы собрали документы, и вас включили в эту программу, если даже вы еще пока не получили по ней жилье, но в это время у вас рождается ребенок, вам выделяется субсидия в размере 200 тысяч рублей за одного ребенка. Это равносильно 18 кв.м., цена за квадратный метр в социальной ипотеке фиксируемая – на данный момент это 16 тыс. рублей. Если у Вас потом в процессе участия в программе рождается второй ребенок, выделяется еще 200 тысяч рублей, третий – еще 200 тысяч. Таким образом, можно быстро расплатиться за квартиру, а заодно и помочь стране решить демографическую проблему. Главное - быть уверенными, что сможете достойно воспитать свой «детский сад». По крайней мере, в республике уже есть 40 семей - претендентов на «детское субсидирование». Эти деньги, конечно, не выдаются, просто компенсируется стоимость 18 кв.м. на одного ребенка. Уже немало людей получили такую субсидию. Об этой стороне социальной ипотеки знают также 36 процентов населения.

Если коснутьсяотрицательных сторон программы, то мнение населения можно смело оформлять в десертационную работу. Начиная с самого простого, регистрации документов и постановку на учет. 48 процентов опрошенных жалуются на работу жилищных отделов районных администраций, отвечающих за оформление документов при постановке на учет граждан, желающих приобрести жилье по программе социальной ипотеки. По их словам оформление документов сопровождается очередями и сложными бюрократическими механизмами – 20 процентов участников программы, и людям приходится собирать более 20 документов. Причем стоя в очереди, будущий участник программы задумывается, стоит ли вкладывать деньги и действительно ли он пройдет конкурс и получит жилье. Это неопределенность вызывает негативные эмоции у населения – 40 процентов опрошенных. Также к отрицательным моментам социальной ипотеки население города Казани, которые уже получили квартиру по программе, отнесло низкое качество строящегося по ипотеке жилья. Большое количество негативных отзывов было как раз от работников строительного сектора, которые считают что для строительства социального жилья используется самые недорогие и как правило некачественные строительные материалы. Поэтому неудивительны следующие высказывания респондентов: «Получили мы квартиры по социальной ипотеке! И живем теперь в холоде, сырости и плесени! Ура! Наше государство как всегда в своем репертуаре!»

Далее, если в период реализации республиканской программы (также президентской) ликвидации ветхого жилого фонда львиная доля жилищного строительства приходилась на Казань, то на этот раз ситуация изменилась. Акцент сместился в сторону Набережных Челнов, Нижнекамска, других городов и районов республики. О чем красноречиво свидетельствуют не только данные Государственного Жилищного Фонда, но и сами жители столицы, безуспешно пытающиеся войти в социальную ипотеку и получающие в местных администрациях от ворот поворот.

В итоге фонд строит в столице жилье только для работников предприятий, участвующих в финансировании программы. (Напоминаю, 45 процентов программного жилья предназначается бюджетникам, столько же - предприятиям-инвесторам и 10 процентов - особым категориям граждан.) В нынешнем году ГЖФ планирует возвести в республике 363 тысячи квадратных метров - на 10 тысяч больше, нежели в прошлом году. Но много ли от этих "квадратов" перепадет казанцам? - Руководству столицы необходимо выявить слои населения, остро нуждающиеся в жилье, и принимать по ним конкретные решения, - считает директор фонда. - В Татарстане большинство муниципалитетов ведут учет своих граждан, которым необходима государственная поддержка для решения жилищной проблемы. В Казани же эта работа пока не ведется[39].

Судя по данным исследования, за последние три года не все социально незащищенные слои населения взяли на себя риск воспользовался социальной ипотекой. Еще половина из них готовы в ближайшем будущем воспользоваться услугой коммерческого банка (причем пятая их часть собирается брать ипотечный кредит у частных лиц, то есть налицо принципиальное непонимание сути ипотечного кредитования даже у проявляющей к нему интерес части населения). Желающие взять ипотечный кредит проживают в основном в областных городах и, в меньшей степени, в районных центрах. Половина их относится по своему уровню жизни к нижним 4 стратам, т.е. ни о каком ипотечном кредите по определению думать не может, поскольку относится к малообеспеченным слоям населения, которым с трудом хватает средств на текущие нужды. Большинство из них при вступлении в программу опирается на собственные силы –52 процента опрошенных, а также на помощь близких (родителей, детей) – 40 процентов.

Согласно Закону РТ № 69-ЗРТ от 27.12.04 «О государственной поддержке развития жилищного строительства в Республике Татарстан», условием постановки на учет на получение жилья по программе социальной ипотеки является необходимость в улучшении жилищных условий. Схема работы социальной ипотеки в городе Казани представляет собой систему, где функции Администрации сводятся к приему документов, ГЖФ РТ – составлению списка участников социальной ипотеки, а оператора по работе с населением – непосредственной регистрации социальной ипотеки.

Схема реализации социальной ипотеки достаточно четкая. Администрации районов либо непосредственно предприятия, участвующие в программе социальной ипотеки, принимают документы от участников. Далее по итогам рассмотрения Жилищными комиссиями составляются учетные дела, которые отправляются в ГЖФ РТ. После рассмотрения учетных дел в ГЖФ РТ составляется сводный список с уникальными кодами участников программы, который отправляется оператору по работе с населением – Потребительскому кооперативу «Строим будущее». Кооператив проводит конкурсы участников, по которым определяются получатели квартир, и далее совместно с Банком и Регистрационной палатой завершает процесс получения квартир непосредственной регистрацией.

Все вроде бы понятно и ясно, но почему же тогда возникает столько вопросов и проблем в реализации программы. Предложив участникам программы оценить по пятибалльной шкале факторы, которые на их взгляд мешают эффективному функционированию социальной ипотеки, выявились основные «тормозы» развития и реализации программы «Социальная ипотека». Большинство считает (40 процентов поставили наивысший бал) основному фактору, как его принято называть «получают квартиры не по конкурсу, а по знакомству». Далее идет фактор (36 процентов) низкая информированность о конкурсе и начисление баллов. Также опрошенные опасаются, что участников программы становиться больше и квартир всем не хватит. В этом уверенны 32 процента населения (в соответствии с Рисунком 3) Возникают жалобы и необоснованные мнения – «мы стоим в очереди с 2005года. У нас есть накопления, но не можем продвинуться по очереди. Может кому-нибудь из них «на лапу» дать, чтобы быстрее очередь подошла?»[46]

Сегодня 48 процентов участников республиканской программы социального ипотечного кредитования - молодые семьи. Если вы считаете, что для постановки на учет по социальной ипотеке подходите по всем критериям, смело обращайтесь в местную администрацию с заявлением и добейтесь, чтобы его зарегистрировали. В течение 30 дней вам должны дать ответ. В случае отказа или игнорирования вашей заявки обращайтесь в суд. Или устраивайтесь на работу на те предприятия, которые активно участвуют в программе и осуществляют платежи в бюджет, предназначенные для жилищного строительства. Таковых в Татарстане 1787.

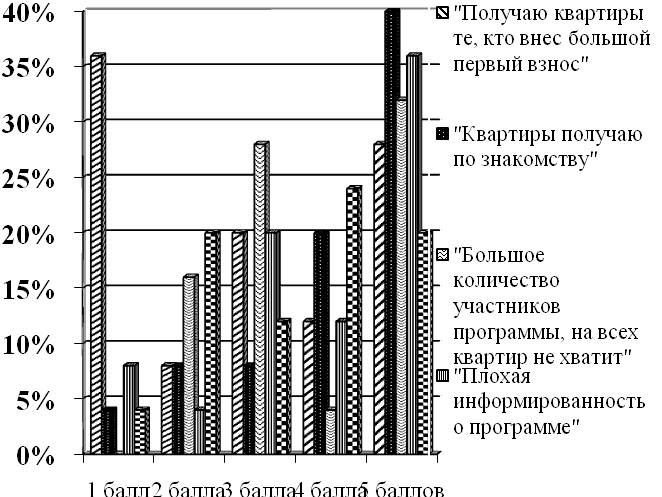


Рисунок 3 Факторы, препятствующие получению жилья по программе «Социальная ипотека»

Если же вы работник предприятия, которое участвует в софинансировании наряду с гражданами, наряду с бюджетом, то независимо от дохода, вы можете принимать участие в программе. Нуждается человек в улучшении жилищных условий или нет, зависит только от площади. Работники бюджетной сферы не имеют высоких доходов. Здесь, если у вас чуть больший доход, вы можете выплатить чуть больший первоначальный взнос и за меньший срок расплатиться полностью. Если у вас меньший доход, то можно не вносить первоначальный взнос. Но в таком случае у вас будет меньше прав на выбор того жилья, которое вы хотите.

Остальные 10 процентов – это резерв, предназначенный для неимущих граждан, которые не могут приобрести жилье и по социальной ипотеке, но которые остро в нем нуждаются. Если они не могут выплачивать взносы, им предоставляется жилье на условиях социального найма, то есть они не могут оформить его в собственность. Оно остается в государственной собственности, но там могут жить и они, и их дети, внуки сколько угодно лет. Если позже у них появилась возможность вносить оплату за квартиру, они могут оформить ее в собственность.

По договору социального найма, для многих людей являющегося единственной возможностью улучшить свое жилищное положение, право на такую возможность получают только малоимущие граждане, имеющие на одного члена семьи менее 8 кв. м (сейчас в России доля такого населения составляет 7 процентов), а также представители некоторых других категорий населения (жители аварийного жилья и так далее). При этом, согласно рекомендованной Правительством для этих целей методике выделения малоимущих, очень многие граждане, реально нуждающиеся в улучшении жилищных условий и не имеющие возможности приобрести жилье самостоятельно, право на постановку в очередь на получение жилья утрачивают, а возможность взять ипотечный кредит не приобретают. Однако хуже другое - то жилье, которое они имеют, также будет все больше ветшать, так как они должны теперь полностью оплачивать все расходы по его ремонту за свой счет, а почти две трети населения не имеют необходимых для этого ресурсов[27, с. 80].

При всем огромном значении развития социальной ипотеки для крупных городов, решить наиболее острые проблемы, которые стоят сейчас в жилищной сфере, ипотечное кредитование явно не способно, и рассматривать его как основной способ решения жилищной проблемы населения в обозримом будущем вряд ли оправдано.

Таким образом, основная причина, по которой ипотека не способна достичь намеченных Президентом рубежей, это не только отсутствие у заявленной трети населения четко выраженной потребности решения своей жилищной проблемы, но и невозможность получить ипотечный кредит для значительной части тех, кто все-таки проявляет интерес к этой проблеме.

По словам главы Исполнительного комитета города Казани Ильсура Метшина, программа является новой не только для Казани, аналогов ей в России нет, поэтому необходимо учиться работать по-новому и совершенствовать механизм уже сейчас, на первых шагах реализации программы.

**3. Комплекс мер по решению жилищных проблем в социальной сфере**

**3.1** **Государственная поддержка социальной ипотеки: зарубежный опыт**

Во всех странах с развитыми системами ипотечного кредитования государство оказывало кредитным институтам и гражданам-заемщикам огромную помощь, особенно в период формирования систем.

Основной формой государственной поддержки ипотечных кредиторов являются государственные гарантии, обеспечивающие дополнительное покрытие эмитируемых ценных бумаг и снижение рисков для специализированных ипотечных банков. На практике это влечет за собой снижение ставок по ипотечным займам. В большинстве западных стран центральные и местные органы власти обычно несут ответственность за обеспечение доступным жильем социально нуждающихся семей.

В ряде стран (Великобритания, Швеция, Германия) местные власти напрямую вовлечены в строительство арендного жилья и его эксплуатацию (государственный жилищный фонд), в некоторых странах (Нидерланды, Великобритания, Франция), они сотрудничают с независимыми социальными арендодателями (домовладельцами), или иногда с частными инвесторами (Германия) в поиске согласованного подхода к распределению социального жилья и определению размеров квартирной социальное жилье от государственной (арендной) платы.

В Европе социальным жильем обычно является арендный жилищный фонд государственных органов власти и независимых социальных некоммерческих домовладельцев. Социальное жилье предназначено для нанимателей с низким или средним уровнем дохода[47, с. 57].

В США специальные программы помощи осуществляются за счет займов из Государственного казначейства, за счет процентов, приносимых собственным портфелем, а также за счет комиссионных за обязательства. Программа гарантирования ценных бумаг финансируется за счет гарантийных взносов и взносов за подачу заявлений, выплачиваемых эмитентами ценных бумаг. «Джинни Мэй» представляет собой полностью государственную корпорацию, действующую в рамках Министерства жилья и городского развития.

Корпорация «Фэнни Мэй» была учреждена Конгрессом в 1938 году, как полностью государственная Корпорация. С 1954 года «Фэнни Мэй» преобразовывается в государственно-частную корпорацию, принадлежащую частично индивидуальным владельцам акций, а частично — Федеральному Правительству. В 1968 года корпорация была разделена на две корпорации: «Джинни Мэй» и корпорацию, сохранившую свое прежнее название «Фэнни Мэй» и ставшую частной акционерной компанией. «Фэнни Мэй» представляет собой один из важнейших институтов на вторичном ипотечном рынке, деятельность которого направлена на увеличение ликвидности рынка ипотечных кредитов, и, тем самым, на улучшение распределения инвестиционного капитала, предназначенного для финансирования строительства и покупки жилья. «Фэнни Мэй» занимается покупкой ипотечных кредитов, застрахованных и гарантированных Федеральной Жилищной Администрацией и Управлением Делами Ветеранов, а также обычных кредитов, обеспеченных заложенным имуществом в виде односемейных домов или квартир в многоквартирных домах. Она выступает в качестве долгосрочного инвестора в ипотечные кредиты и ведет программу выпуска ценных бумаг, обеспеченных ипотечными кредитами. Кроме того, «Фэнни Мэй» своими действиями на вторичном рынке оказывает поддержку в осуществлении федеральных программ жилищных субсидий путем покупки займов, предоставляемых в рамках программ. «Фэнни Мэй» принимает на себя обязательства по покупке ипотечных кредитов, соответствующих установленным условиям от выдавших кредитных учреждений, с которыми «Фэнни Мэй» имеет договорные отношения. Эти обязательства распространяются на:

* гарантированные Федеральной Жилищной Администрацией и Управлением Делами Ветеранов первые кредиты с фиксированным процентом;
* кредиты с возрастающей суммой выплат;
* самоамортизирующиеся кредиты с увеличивающейся долей капитала заемщика;
* первые ипотечные кредиты Федеральной Жилищной Администрацией с переменным процентом;
* обычные негарантированные государственными организациями кредиты с фиксированным процентом;
* первые кредиты с переменным процентом.

В дополнение к своим стандартным программам приобретения кредитов «Фэнни Мэй» выпускает собственные обязательства (облигации, краткосрочные векселя) и производит покупку ценных бумаг на контрактной основе. «Фэнни Мэй» осуществляет контроль за обслуживанием ссуд под залог индивидуальных домов и обычных негарантированных ссуд под залог квартир. Среди компаний и банков, выдающих и обслуживающих ипотечные кредиты, с которыми работает «Фэнни Мэй», находятся ипотечные компании, сберегательные и кредитные учреждения, сберегательные банки взаимопомощи, коммерческие банки, кредитные союзы, финансовые компании. «Фэнни Мэй» выпускает гарантированные ценные бумаги, которые обеспечены ссудами из ее собственного портфеля, а также пулами ипотек организованными кредиторами. Деятельность «Фэнни Мэй» по закупке ценных бумаг финансируется, в основном, денежными поступлениями по ее портфелю кредитов, а также значительным объемом выпуска облигаций и краткосрочных векселей. Часть своих доходов «Фэнни Мэй» получает за счет комиссионных за обязательства в рамках программ закупки ипотечных займов, а также за счет комиссионных за предоставление гарантий по ценным бумагам, обеспеченным ипотечными займами. Долговые ценные бумаги «Фэнни Мэй» представляют собой обязательства этой корпорации. Они ни гарантируются, ни страхуются федеральным правительством. Обязательства «Фэнни Мэй» классифицируются на кредитных рынках как «обязательства агентства», и их доходность для инвестора обычно выше, чем доходность Казначейских обязательств, но ниже, чем корпорационных обязательств. «Фэнни Мэй» представляет собой частную корпорацию, акции которой принадлежат частным владельцам.

Полугосударственный статус двух агентств сводится к регулированию их деятельности правительством (5 из 18 членов совета директоров каждого назначаются Белым домом) и к гарантированной возможности заимствовать в случае необходимости до 2,25 млрд. долларов из казны. Кроме того, доход по ценным бумагам агентств, так же как и доход по ценным бумагам американского казначейства, освобожден от ряда налогов.

Итак, низкие ставки по ипотечным кредитам в рамках американской модели ипотеки опосредовано обеспечивает бюджет, то есть налогоплательщики. В США это хорошо понимают и именно поэтому делают все возможное, чтобы дешевыми кредитами не пользовались люди, покупающие элитное жилье. Поэтому-то и существует ограничение на максимальную величину кредита, который может быть выкуплен агентствами.

К примеру, федеральное законодательство США разрешило использовать бюджетные средства на приобретение ипотечных закладных, тем самым, приравняв этот вид ценных бумаг к государственным обязательствам.

Не менее важной формой государственной поддержки является страхование кредитных рисков. Важным шагом в этом направлении стало создание в 1934 году Федеральной жилищной администрации (Federal Housing Administration). Основными направлениями деятельности FHA являются создание системы взаимного страхования ипотечных кредитов, разработка и совершенствование стандартов жилищного кредитования.

FHA содействует тем, кто впервые приобретает жилье, представителям национальных меньшинств, а также малообеспеченным семьям. Если заемщики нарушают сроки выплат по своим займам, банк-кредитор подает заявку в Департамент жилья и городского развития на страховое возмещение невыплаченной части кредита. Департамент выплачивает требуемую сумму и становится при этом собственником имущества.

Еще одна форма государственной поддержки адресная финансовая помощь гражданам при приобретении жилья, в том числе с привлечением ипотечных кредитов. Это могут быть прямые денежные дотации, например, гашение части кредита при рождении в семье заемщика ребенка и непрямые (налоговые льготы) формы помощи заемщику в зависимости от имущественного состояния, состава его семьи и т. п.

Суть немецкой системы обеспечения дешевых долгосрочных ресурсов для ипотечного кредитования заключается в создании замкнутого ипотечного финансового рынка. Он формируется вокруг специализированных сберегательно-ипотечных кредитных учреждений – строительно-сберегательных касс (bausparkasse).

Кассы имеют возможность выдавать кредиты по ставкам ниже рыночных, поскольку сами привлекают средства по ставкам ниже рыночных. Дело в том, что вкладчиками и заемщиками строительно-сберегательных касс являются одни и те же люди – члены кассы. Низкая доходность депозита – своего рода плата за право получить ипотечный кредит по низкой ставке.

Название "немецкая система" очень условно. Аналогичные сберегательно-ипотечные учреждения существуют во многих странах мира. Во Франции эти структуры называются Caisse d`epargne logement, в Великобритании – строительные общества (building societies), в США – ссудно-сберегательные ассоциации (savings and loan associations) и банки взаимных сбережений (mutual savings banks).

Взаимодействие с кассой делится на два периода – период накопления и период кредитования. Сначала вкладчик - член кассы заключает контракт (отсюда название контрактная сберегательная система), согласно которому берет на себя обязательство вносить в течение определенного времени деньги на депозит и хранить их, получая доход по оговоренной низкой ставке. Сумму ежемесячных выплат и срок накопления он выбирает сообразно своим возможностям и потребностям. Касса в свою очередь берет на себя обязательство предоставить ему по окончании периода накопления ипотечный кредит по низкой ставке. В Германии bausparkasse уже много лет стабильно привлекают средства под 3 процента годовых и выдают ипотечные кредиты по ставке 5 процентов при колебании рыночных ставок на такие кредиты, выдаваемые обычными банками, от 7 до 12 процентов годовых.

Период кредитования начинается, когда член кассы накапливает приблизительно половину той суммы, что нужна на покупку жилья. Затем он получает накопленное и еще столько же в качестве кредита. На все эти средства член кассы покупает квартиру, оформляет ее в залог и начинает выплачивать кредит. Из-за невысокой ставки процента суммы ежемесячных выплат по кредиту оказываются приблизительно такими же, какими были его ежемесячные накопительные взносы.

Условия контракта основаны на расчете, призванном обеспечить соответствие пассивов и активов кассы по сумме и срокам. Поэтому в контракт вводится понятие минимального срока накоплений (в разных bausparkasse он составляет от полутора до двух лет) и условие, что накопления должны достичь размера, соответствующего так называемому оценочному числу. Последнее зависит от равномерности внесения накоплений.

Основным достоинством системы является ее полная прозрачность. Согласно германскому закону о строительно-сберегательных кассах, эти организации не могут осуществлять никаких активных операций, кроме выдачи ипотечных кредитов своим членам. Таким образом, в отличие от вкладчика коммерческого банка, не имеющего ни малейшего понятия, как, на какие нужды и насколько рискованно используются его средства, вкладчик bausparkasse точно знает, кто и на каких условиях пользуется его деньгами. Если в случае дефолта какой-то член кассы решает воспользоваться лазейками в законодательстве и не выселяется из заложенного жилья, ему приходится иметь дело не только с судом, но и с другими членами кассы, вполне резонно считающими, что у них пытаются украсть их деньги [48, с. 100].

Крайне интересным для формирования рынка ипотечного кредитования в России является опыт Таиланда. Рынок ипотечного кредитования в Таиланде является одним из наиболее развитых рынков в Азии. Основной причиной этого является то, что правительство страны уделяет большое значение развитию ипотечного кредитования. В 1997 году в условиях азиатского финансового кризиса тайское правительство приняло новую экономическую программу, в которой жилищной сфере отводится роль локомотива по выводу страны из кризисного состояния. Ключевая роль в реализации программы отводилась Правительственному жилищному банку, финансирование которого осуществляется Центральным банком Таиланда, а регулирование и контроль за которым проводится тайским министерством финансов. В рамках программы, в условиях кризиса на рынке и минимальных объемов выдаваемых кредитов планировалась выдача кредитов сроком до 30 лет с процентной ставкой 9 процентов годовых (рыночная ставка тогда была 12—13 процентов). Только впервые три или пять лет ставка по кредитам фиксированная. Капитал ПЖБ был увеличен с 10 млрд. бат до 30 млрд. бат. Программа была реализована достаточно быстро.

Огромная неудовлетворённая потребность в жилье и его малодоступность составляют предмет большой тревоги в Китае. Жилищные условия далеки от приемлемых, имея в виду, что 45 процентов жилых домов не имеют кухонь и уборных. Согласно данным Минстроя КНР, цена жилья с удобствами в 12 раз превышала годовой доход семьи со средними доходами в Шанхае.

В начале экономической реформы в 1979 года производство и потребление жилья рассматривалось как одно из важнейших направлений экономической реформы. До реформы государство было единственным оператором жилья, выполняя функции по инвестированию, распределению, управлению и содержанию жилого фонда. Жилища передавались предприятиям, которые и распределяли его своим работникам. В результате на государство ложились такие немыслимые расходы, что требовалось искать решение проблемы. Таким решением стал отказ от административной системы обеспечения жильём, что явилось главным положением жилищной реформы. Взамен этого предлагалось распределять жильё путём свободной купли и продажи на рынке.

Начиная с 1979 года коммерциализация жилья и переход к системе, ориентированной на рынок жилья, стал главным направлением реформы. В начале 80-х годов были проведены пилотажные жилищные реформы в Сиане, Янтае, Шанхае и Пекине. Однако эти пилотажные реформы, включавшие повышение квартплаты, введение жилищных субсидий (купонов) и продажу существующего жилья по цене ниже себестоимости, не продвинули решения проблемы. Тем не менее, полученный здесь опыт был положен в основу программы реформ, проведенных в 90-х годах.

Всемирный Банк в 1992 году предложил инновационную модель, для реализации которой в Пекине, Ченду, Нингбо и Янтае на период с 1994 по 2001 гг. им был выделен заём в 350 млн. долл. США. В этой модели предлагается заменить жилищные обязательства предприятий перед работниками на альтернативу: создание жилищных акционерных обществ, которые будут прибыльными по своей природе организациями и в их деятельность государство не будет вмешиваться. ЖАО будут формироваться прибыльными предприятиями, которые передадут им свой жилищный фонд. Преимуществом такой системы будет выведение жилищных затрат из бюджета предприятия, которые в этом случае не будет влиять на прибыль от основной деятельности. По данной схеме жильё будет сдаваться в аренду или продаваться по рыночной цене, в результате чего будет по крайней мере возвращаться стоимость строительства. Повышение зарплаты работникам компенсирует им рост затрат на жильё. Ресурс для повышения зарплаты образуется за счёт ликвидации затрат предприятия на приобретение и содержание жилья. Рыночный уровень стоимости жилья и арендной платы определится балансом ЖАО. Повышение зарплаты работникам даст возможность населению и ЖАО брать займы в коммерческих банках. Концепция Всемирного Банка активно поддерживалась многими учёными, считающими, что ЖАО будут также играть роль центров жилищной реформы, поскольку обеспечиваемый ими рост квартплаты и зарплаты будет служить активизации финансового сектора. Короче, модель Всемирного Банка будет способствовать активизации отечественного капитала в целях создания рынка недвижимости в Китае.

Однако эта модель не свободна от недостатков. Отмечается, что она ориентирована только на прибыльные предприятия, которые могут себе позволить участвовать в расширении жилого фонда. Неэффективные предприятия, не имеющие собственного жилого фонда, который они могли бы передать в ЖАО, столкнутся с проблемой недостатка средств для повышения зарплаты работникам с тем, чтобы они могли справиться с ростом квартплаты или участвовать в приобретении жилья. Тем не менее, создание ЖАО освободит госпредприятия от социальной нагрузки и создаст более ориентированную на рынок систему, которая привлечёт инвестиции из частного сектора и из страховых фондов. Модель Всемирного Банка неприменима для общественного жилья, однако здесь могут быть созданы бесприбыльные организации, подобные Жилищному обществу в Гонконге и Жилищным ассоциациям в Великобритании, которые смогут играть такую же роль, как и ЖАО.

Другим важным аспектом проблемы является доступность жилья. Важным стимулом здесь было предложение ввести ипотечное кредитование для желающих приобрести жилье. При приобретении жилья стоимость должна полностью отражать местонахождение жилища, его размер и качество.

В 1995 году Государственным советом КНР была объявлена новая жилищная программа – «Национальный проект удобного жилья» (далее – Проект) для крупных городов Китая, включая Пекин и Шанхай. Одной из главных задач Проекта стала продажа государственного жилья с целью обеспечения слоев населения со средними и низкими доходами, а также для вовлечения сбережений населения в жилищные инвестиции. Поставлена задача обеспечить за следующие пять лет удобным жильём семьи, где на 1 человека приходится менее 4 кв. м жилой площади.

В Пекине была начата пилотажная программа, включающая в себя распределение арендного жилья и приобретение жилищ населением. Были отобраны 10 предприятий для реализации продаж общественных жилищ нуждающимся в жилье семьям постоянных рабочих и служащих. Наниматели государственного жилья были ограничены в праве приобретения занимаемых ими квартир. При покупке квартир нуждающимся делалась скидка от стоимости жилья в размере 20 процентов плюс 0,5 процента за каждый год трудового стажа на предприятии. Семья становилась собственником жилья, но передать или продать его она могла не ранее, чем через 5 лет после приобретения, причём преимущественное право покупки принадлежит предприятию. Все предприятия и учреждения поощрялись к созданию жилищных кооперативов, члены которых могли делать жилищные сбережения или получать жилищные займы. Преимущество в получении таких займов предоставлялось нуждающимся и бездомным семьям, а также имеющим средние и низкие доходы. Предприятия могли направлять доходы от продажи общественного жилья на дотирование жилищного строительства. Государство помогало жилищному строительству посредством предоставления земельных участков и снижения процентных ставок по займам. В то же время продажа квартир на рынке жилья состоятельным семьям проводилась без субсидирования под административным контролем жилищных бюро. Рыночная цена жилья составляла 1700 юаней за 1 кв. м (1 долл. = 8,3 юаня). В 1987 году вследствие «перегрева» экономики и ускорения инфляции государство заморозило большинство строительных проектов и перешло к жёсткой монетаристской политике. В 1987–1989 гг. в Пекине было продано 7665 квартир площадью 495 тыс. кв. м, в том числе 1681 вновь построенных (102 тыс. кв. м). Фактическая выручка оказалась меньше расчетной, но, тем не менее, впервые рыночная продажа жилья заняла осязаемое место в системе его распределения.

В Шанхае была начата реализация комплексного плана реформы. Её важнейшей частью стало учреждение Фондов жилищных сбережений, в которые должны отчисляться по 5 процентов фонда зарплаты, как предприятиями, так и их работниками. План реформы привлёк всеобщее внимание, и центральные власти потребовали, чтобы другие города внедрили у себя подобные мероприятия. Госсовет принял «Решение об углублении жилищной реформы». В нём упор был сделан на сокращение дефицита жилья и на улучшении жилищных условий для наиболее нуждающихся. Субсидирование жилья предлагалось по двум направлениям: жилищные пособия для групп населения со средними и низкими доходами и жилье с удобствами для групп с высокими доходами. Намечалась реструктуризация сектора жилищного финансирования на базе триединого инвестирования государством, предприятиями и населением. Таким образом, осуществлялся переход от системы предоставления бесплатного жилья к рыночным отношениям в жилищном секторе.

Руководящая группа Госсовета по жилищной реформе провела в Шанхае конференцию с целью проанализировать опыт прошедших лет в разных городах для ускорения реформирования в период до 2000 года. Шанхайский опыт учреждения Фондов жилищных сбережений, перестраивающий систему финансирования жилищного строительства, был признан примером для всей страны. Государство поставило своей целью повышение квартплаты с 0,3 юаня за 1 кв. м до 0,6–1,2 юаня с тем, чтобы квартплата составляла порядка 5 процентов годового дохода семьи. Продажа общественного жилья была объявлена важнейшей задачей в целях реинвестирования полученной выручки в жилищное строительство.

59 городов были отобраны для эксперимента «Национальный проект удобного жилья». В связи с этим Народный Банк КНР выпустил «Временные указания по индивидуальному ипотечному жилищному кредитованию и предоставлению займов Народным Банком КНР для Национального проекта удобного жилья», что повысило результативность Проекта.

В результате прошедших почти 20 лет реформирования государственные жилища, сдаваемые в наем, перестали доминировать в жилищном секторе. Утвердилась жилищная система с двумя направлениями: рынок и распределение. Через рынок реализуется жильё с удобствами как иностранным, так и местным жителям, последние получают жильё либо по рыночной цене (зажиточные группы населения), либо по себестоимости (менее зажиточные), либо по сниженной цене (группы со средними и низкими доходами). В распределении жилья в результате жилищной реформы состоялся переход от предоставления жилья государством в аренду к системе перевода жилищ в собственность либо путём выкупа жителями своих жилищ по сниженной цене (ниже себестоимости), либо посредством продажи благоустроенного, но недорогого жилья семьям со средними и низкими доходами, имеющим менее 4 кв. м жилой площади на члена семьи, по фиксированной цене, которая также ниже себестоимости, но близка к ней.

В плане 1996 года при целевой норме 9,5 кв. м жилой площади на человека минимальная полезная площадь квартиры принята 55 кв. м и установлено, что квартиры с двумя спальнями (то есть трёхкомнатные) должны составлять 60 процентов от общего их числа. Обращает на себя внимание, что минимальный размер квартиры завышен по сравнению с показателями 9-го пятилетнего плана.

При том, что в целом Проект ориентирован на работающих на крупных и средних госпредприятиях, имеющих жилье менее 4 кв. м на члена семьи и располагающих средними и низкими доходами, предпочтение при прочих равных условиях дается работникам, уходящим на пенсию, а также преподавателям.

Государство поставило ограничения перед Проектом с точки зрения цены жилья, которая базируется на стоимости строительства и состоит из стоимости приобретения земельного участка и переселения с него, изысканий, проектирования и накладных расходов, строительства и создания инфраструктуры в жилом районе; 1-3 процента прибыли; процентов на заём; налогов. Местные власти ответственны за выделение земельных участков для проекта и создание инфраструктуры, в том числе таких некоммерческих объектов, как зелёные насаждения и благоустройство территории. Заказ на строительство передаётся подрядчикам напрямую или выставляется на торги. При этом 70 процентов сданного жилья передаётся правительству Пекина по стоимости строительства, а 30 процентов остаются у подрядчика для реализации на рынке жилья. Подрядчикам гарантируется 15 процентов прибыли на объектах проекта, и для обеспечения этой гарантии им могут выделяться субсидии в форме бесплатного предоставления земельного участка, доплат на работу в существующей застройке и т. п.

Семья может приобрести жильё через своё предприятие по стоимости строительства или по более низкой субсидированной стандартной цене. Освобождаемое новосёлами жилье предоставляется другим очередникам. В 1995 году и в предшествующие годы новое жильё в Пекине предоставлялось семьям, имевшим 3 кв. м жилой площади на человека или менее. На 1996-2000 гг. этот критерий повышен до 4 кв. м [49].

В то же время за рубежом используется и такое понятие, как «социальная доступность», показывающее возможность для малообеспеченных групп населения получить жилье, соответствующее минимально приемлемым современным представлениям о комфортности. При этом расходы за проживание в нем должны составлять разумную долю их доходов.

Это не только жилье из фондов социального использования, но любое арендное жилье, распределяемое государством и муниципалитетами на условиях, учитывающих возможности тех граждан, которые не в состоянии по своим доходам ни стать собственниками жилья, ни нанимателями на рыночных условиях.

Во многих странах именно такое жилье принято называть социальным.

В процессе создания и управления фондами социального жилья участвуют и муниципальные жилищные корпорации, и жилищные кооперативы, и некоммерческие жилищные ассоциации, и частные владельцы. Подобное расширение списка участников позволяет находить согласованные размеры платы за социальное жилье и принципы его распределения. А в последнее время на Западе государства предпочитают перекладывать функции застройщика социального жилья на более эффективные в вопросах строительства жилищные ассоциации и жилищные кооперативы, финансово стимулируя их через налоговые льготы и дешевые займы.

Активное формирование фондов социального жилья в сочетании с частным арендным сектором жилья могло бы стать существенным стабилизирующим фактором при решении жилищных проблем всех граждан России. Без развития института социального и частного арендного жилья, включая формирование в регионах Российской Федерации так называемых маневренных фондов, не может быть решена проблема рационального размещения трудовых ресурсов (к примеру, среднестатистическая американская семья за период своей жизни 6-7 раз меняет место проживания).

Но создание сектора частного арендного жилья потребует нормативного правового, в том числе разумного стимулирующего налогового регулирования, выводящего этот рынок из теневого оборота.

Сегодня речь должна идти о формировании государственной жилищной политики, обеспечивающей функционирование механизмов комплексной системы жилищного финансирования, направленной на обеспечение жильем всех категорий граждан независимо от их доходов на муниципальном уровне.

В этом случае обеспечивается право граждан на свободу выбора формы улучшения своих жилищных условии – либо в собственность, либо в наем [24, с. 26].

Социальное ипотечное кредитование – одна из важнейших и неотъемлемых составляющих современной рыночной экономики. Зародившись в доисторические времена и изначально представляя из себя лишь разновидность обеспечения возврата кредита должником, ипотека с середины XIX века переживает во всем мире бурное развитие, превратившись в настоящее время в сложный и многообразный финансовый инструмент, являющийся важнейшим фактором экономического и социального развития и оказывающий – через привлечение средств в промышленное и жилищное строительство – мощное стимулирующее воздействие на широкий диапазон смежных отраслей и общества в целом. При этом особенности общественно-экономического развития каждой отдельно взятой страны (в частности, различия в регулировании гражданских правоотношений и банковской деятельности) в значительной мере определили этапы эволюции и современные черты ипотеки в них. В зависимости от того, как и кем реализуются эти функции, выделены различные организации модели системы ипотечного кредитования.

Проведенный в настоящей работе анализ примеров реализации в различных странах различных моделей социального ипотечного кредитования позволил заключить, что каждая из них находит свое применение в той или иной стране в зависимости как от исторически сложившихся основ законодательства и организации кредитного дела, так и от современных тенденций деловой практики и законотворчества, включая прямое участие государства в организации ипотечного кредитования.

**3.2 Рекомендации по реализации программно-целевого подхода политики в области социального жилья**

Проведенный выше анализ показал, что эффективные реформы жилищного сектора невозможно осуществить без учета интересов тех слоев населения, которые не способны без посторонней помощи удовлетворять основные потребности в жилье. В каждом обществе существует необходимость в оказании жилищной помощи. Во все времена будут существовать социально уязвимые слои населения, которые нуждаются в государственной помощи в решении своих жилищных проблем. Распад традиционных систем социальной поддержки в Российской Федерации привел к тому, что значительное число домохозяйств оказалось неспособным в новой ситуации удовлетворять свои потребности в жилье. Политика приватизации привела к повсеместно распространенному явлению «малоимущих собственников», т. е. собственников, доходы которых слишком малы, чтобы позволить им вкладывать достаточное количество средств в содержание своих жилых помещений или даже оплачивать счета за коммунальные услуги. Следствием этого явилось повсеместное стремительное обветшание жилищного фонда. В Республике Татарстан отсутствует эффективная целенаправленная политика по удовлетворению потребностей в жилье социально незащищенных групп населения. Существующая система «льгот и обязательств» лишь в редких случаях адресована наиболее нуждающимся. Сегодня лишь немногие муниципалитеты имеют возможность удовлетворять потребности в жилье тех, кто в нем сдается, либо по причинам отсутствия финансирования, либо по причинам недостаточной квалификации кадров. Для успешного осуществления своих обязанностей в будущем потребуется увеличение федеральной помощи.

Однако в Российской Федерации нет ни одного законодательного акта, регламентирующего механизмы создания и управления жилищным фондом социального использования, а его финансирование из средств федерального бюджета практически полностью отсутствует.

Политика в области социального жилья должна находиться в фокусе различных экономических программ и программ градостроительной деятельности, а также должна явиться важным инструментом, способствующим социальной интеграции и позитивно влияющим на экономическое развитие.

Автор проекта программы «Социальная ипотека» указал, что при разработке проекта программы был использован опыт германской и американской моделей социальной ипотеки. «Действующий на сегодняшний момент проект программы не является социальной ипотекой в экономическом смысле этого слова, это аналог жилья в рассрочку, симбиоз трех элементов: лизинга, накопительной системы и долевого участия».

Несмотря на активное развитие программы «Социальная ипотека» в таких городах, как Набережные Челны, Нижнекамск и Альметьевск, на сегодняшний день программа не получила достаточного развития в столице РТ из-за неотлаженности механизма взаимодействия между Администрацией Казани и «Государственным жилищным фондом при Президенте РТ».

Что касается постановки на учет, то тут возникает множество вопросов из-за большого перечня предоставляемых документов. Ухудшает это состояние долгие очереди в отделы по реализации программы. Можно использовать опыт Великобритании, перечень критериев постановки на учет нуждающихся в социальном жилье, у которых не слишком велик и состоит из местожительства и социального статуса претендента (независимо от возраста и т. п.). Встать на жилищный учет по указанным критериям можно как в местной администрации, так и в организации социальных домовладельцев – жилищных ассоциациях. Предоставление социального жилья осуществляется муниципалитетом в соответствии с очередностью, как в муниципальных домах, так и в домах жилищных ассоциаций, где традиционно квота местной администрации составляет 50 процентов.

Также необходимо принятие отдельного федерального закона, посвященного федеральным целевым программам регионального развития, где были учтены особенности данного типа программ. Кроме того, выделяется также целый ряд недостатков в сфере государственного программирования. Эти недостатки связаны с механизмом разработки, экспертизы, принятия и реализации соответствующих программ. Также эти недостатки обусловлены слабой концептуальной разработанностью стратегических и тактических аспектов решения социальных проблем; допущением на федеральном уровне необоснованного разрыва в сроках реализации программ; недостаточным кадровым обеспечением разработки проектов социальных программ; структурными недостатками самих программ; некорректным определением соответствующих программных целей или не определением их вовсе; низким уровнем дифференциации в рассматриваемых программах мер разрешения социальных проблем, что преимущественно обусловлено неправильной структурой данных программ, провоцирующей угрозу дублирования таких мер во всех программных разделах; неэффективным решением в программах проблемы соединения усилий государства и гражданского общества в решении комплекса социальных вопросов.

Отмечается, что многие аспекты программного планирования, например, структура и содержание программ, не имеют достаточного научного обоснования. Нет единого эффективного типа организационной структуры управления разработкой и реализацией программы. Слабо определены назначение, и место комплексных мер решения социальных вопросов в системе управленческих решений. Не находят своего практического применения при составлении федеральных и региональных социальных программ методологические основы государственного управления в социальной сфере. Практически отсутствует научное и методическое обеспечение деятельности федеральных и региональных органов государственной власти и управления, а информационная основа для ведения аналитической работы, представленная известными формами статистической отчётности и информационными картами, не позволяет адекватно оценивать состояние и эффективность разрешения социальных программ.

Одной из ключевых проблем реализации целевых программ является организация полноценной, достоверной и своевременной отчетности. Программы только начала свою деятельность, а уже столько негативных отзывов о программе. На сегодняшний день существуют два сайта посвященных программе «социальная ипотека», но они работают чрезвычайно плохо. Один из сайтов не обновляется почти месяц и не получены ответы ни на один из вопросов, заданных посетителями сайта. Другой же государственный сайт находиться под пристальным вниманием соответствующих органов и не пропускает ненужной информации. Государство должно понимать, что успешная реализация данного проекта напрямую зависит от информированности. Много дискуссий возникает по поводу проведение так называемого конкурса, его результатов, считается, что людям дают квартиры по знакомству и другим необъективным причинам. Поэтому предлагается, транслировать проведение заседания комиссии по проведению конкурса на сайте в режиме «онлайн». В этом случае увеличится количество посетителей этого сайта, а также прозрачность в проведении конкурса.

Само название говорит о том, что программа является сугубо социальной. Отсюда огромное значение придается социально незащищенным слоям населения. Но на практике дело обстоит совершенно по-другому. По мнению специалиста, нужно выделить две категории граждан: первая – нуждающиеся в социальной защите (для них создается механизм безвозмездного наема жилья), вторая – люди, нуждающиеся в социальной поддержке.

Очевидно, те же бомжи не в состоянии встать на учет на предоставление социального жилья, притом, что они, несомненно, являются одной из наиболее малоимущих категорий.

При обсуждении вопросов предоставления социального жилья, к сожалению, обычно не учитываются различия в качестве и благоустройстве, в цене жилых помещений в городе и на селе.

Из социальной психологии известно, что устойчивость социально-политической системы обусловлена степенью удовлетворенности людей, а именно, если обусловливаемые обществом их возможности получать желаемые разного рода материальные и психологические ценности (либо их социально приемлемые альтернативы) не воспринимаются как: несправедливо низкие относительно ценностных возможностей членов других социальных групп либо своей группы; убывающие относительно его прошлого; убывающие относительно растущих ценностных возможностей членов других социальных групп.

Жилье – важнейший ресурс для любого человека, и расширение (во всех смыслах) предоставления социального жилья должно быть крайне осторожным, так как сегодня:

* для получателей социального жилья ценностные возможности не воспринимаются как: несправедливо низкие относительно ценностных возможностей членов других социальных групп либо своей группы – в силу равенства всех перед законом и принципа очередности в предоставлении социального жилья;
* для экономически активных людей – ценностные возможности не воспринимаются относительно растущих ценностных возможностей малоимущих в силу медленного движения очереди [47, с. 59].

При разработке механизмов реализации государственной политики должен быть проведен серьезный анализ, как они будут работать в том или ином субъекте Российской Федерации и муниципальном образовании, насколько они соответствуют достигнутому уровню его социально-экономического развития и финансовым возможностям.

В Республике Татарстан необходимо сформировать долгосрочную и последовательную концепцию социального жилья, не противоречащую нормативным основам РФ. В этом контексте следует внести ясность в обязанности государственных структур управления по оказанию жилищной помощи:

– учитывая важность для всего общества в целом, общая ответственность за формирование политики и финансирования развивающейся системы социального обеспечения должна быть, возложена на федеральный уровень и региональный уровень, с привлечением безвозмездных частных инвестиций в развитие данного направления;

– основную ответственность за осуществление следует возложить на муниципалитеты.

Федеральному правительству необходимо оказывать помощь муниципалитетам в реализации стоящих перед ними задач. В частности, федеральному центру необходимо добиваться того, чтобы социальная ответственность, делегированная на уровень муниципалитетов, сопровождалась надлежащим финансированием либо по линии привлечения средств на местах, либо по линии бюджетных трансфертов, либо, что предпочтительно, по обоим направлениям.

Правительству необходимо конкретно определить, какие социальные группы нуждаются в оказании помощи в сфере социального жилья, с тем, чтобы проводить с ними непосредственную работу. Для достижения этой цели предлагается следующие рекомендации:

* правительству следует принять в качестве руководящего принципа направленную на прекращение косвенного субсидирования жилья и его замену выплатами по нового линии социального обеспечения, увязанными с материальным положением получателей;
* принцип проверки материального положения должен быть принят в качестве ключевого критерия распределения социального жилья общей категории;
* действующие в настоящее время социальные обязательства следует интегрировать с принятой муниципалитетами системой списков приоритетных получателей жилья на основе соблюдения принципа проверки материального положения.

В большинстве стран основной механизм, используемый для распределения социального жилья, определяется на централизованной основе и применяется муниципалитетами или отдельными независимыми поставщиками жилья. Некоторые страны ежегодно пересматривают законы, в которых конкретно определяется доход семьи, при котором предоставляется право на получение социального жилья. В некоторых странах действуют законы, определяющие целевые группы социально нуждающихся домохозяйств или четко определяющие жилищные ситуации, при которых семья имеет право на социальное жилье – совместное проживание нескольких семей, развод, недостаточный размер жилища для домохозяйства конкретного размера.

В нескольких странах (например, в Дании) законы предусматривают лишь общие положения, относящиеся к распределению социального жилья среди социально нуждающихся домохозяйств; вместе с тем, квартплата в этом секторе рассчитывается в таком случае на основе размера и дохода семьи. Исключением является Швеция, где мощный сектор муниципального арендного жилья в принципе доступен любой семье.

Не пора ли перейти от показателей «в квадратных метрах» к реально построенным, полученным или приобретенным гражданами жилым единицам (квартирам), как это делается во всех развитых странах. Тогда мы сможем лучше оценивать, сколько, кто и в какие квартиры или индивидуальные дома переезжает. Сразу высветятся все имущественные диспропорции. Мы увидим, в какие квартиры переселяются менее обеспеченные семьи, как закладываются основы новых «семейных коммуналок». Необходимо поставить перед Росстатом задачу существенного совершенствования всей системы статистической отчетности в жилищной сфере, чтобы яснее понимать тенденции ее развития и возникающие проблемы.

Уже ясно, что в условиях сильного дисбаланса между спросом и предложением, вызванного недостаточными, чрезвычайно малыми объемами строительства и огромной разницей в доходах отдельных категорий населения, рынок оборачивается лишь чрезмерным ростом цен, вымыванием дешевого жилья, снижением его ценовой доступности и доступности ипотеки.

Аналогичным образом Правительству необходимо внести ясность в вопрос о том, какие формы жилья являются наиболее пригодными для включения в фонд социального жилья:

* правительству следует поощрять муниципалитеты к формированию ясного представления о функциональности существующего жилищного фонда в долгосрочной перспективе, в котором бы, в частности, отражалось то обстоятельство, что со временем существующие проекты домов, судя по всему, не будут соответствовать нуждам престарелых или лиц с особыми потребностями;
* на основе этой информации правительству следует поощрять муниципалитеты формировать фонды социального жилья.

Органам местного самоуправления в осуществлении социальных проектов необходимо учитывать следующие аспекты:

* проектирование домов следует проводить таким образом, чтобы они отвечали нуждам и были экономически доступными для целевых групп населения;
* если к целевым группам относятся – например, престарелые или семьи с детьми младших возрастов, то следует предусмотреть такое необходимое оборудование, как удобные для доступа лифты;
* следует избегать территориальной концентрации фондов социального жилья, с тем, чтобы не допускать появления социально обособленных районов. В целом на западе общепризнан тот факт, что хотя массовое строительство социального жилья в течение 1960-х и 1970-х годов, зачастую приведшее к образованию целых городских районов с панельными и блочными домами низкого качества (своеобразных «социальных гетто»), способствовало увеличению предложения жилья, но при этом создало больше проблем, чем разрешило. Сегодня одной из самых острых проблем, с которыми приходится столкнуться обществу, является преступность в таких районах, высокий износ и аварийность панельных домов. В особенности эта проблема затрагивает населенные пункты послевоенной застройки с многоэтажными панельными зданиями. В каждой стране просматривается связь между этой проблемой и процессом социального расслоения населения.

Что касается разделения сфер компетенции при определении приоритетов в области социального жилья, то надо отметить довольно необычные методы, применяемые в Нидерландах, где в 90-е годы крупнейшие поставщики социального жилья – жилищные ассоциации получили большую независимость.

Правила, по которым действует социальный сектор, требуют, чтобы качество жилого фонда поддерживалось на должном уровне и чтобы квартиры распределялись среди социально нуждающихся. Распределительная политика вырабатывается на основе партнерскихсоглашений между муниципалитетами и жилищными ассоциациями или самими жилищными ассоциациями, которые, как правило, распределяют квартиры в соответствии со списками очередников, составленными с учетом их социального положения.

Более сложное решение предлагает германская модель «постоянного меняющегося» социального жилья, рассмотренная в третьей главе: та или иная квартира относится к категории социального жилья в течение определенного отрезка времени в рамках так называемого «третьего периода субсидирования», составляющего в среднем десять лет. После завершения контрактного периода, в течение которого квартплата постепенно повышается по утвержденной шкале, владелец квартиры получает право на повышение квартплаты до уровня, обычно существующего в секторе частного арендного жилья. В Германии в новом зданиимогут быть выделены не более двух квартир для аренды в качестве социального жилья, что определяется на основе соглашения между частным застройщиком и муниципалитетом; таким образом, наниматели, вносящие «социальную» квартирную плату, наниматели, выплачивающие рыночную квартирную плату. По мере снятия остроты жилищной проблемы, существенного повышения уровня обеспеченности жильем малоимущих семей и семей с низким уровнем доходов доля прямого бюджетного финансирования строительства жилья социального использования должна снижаться.

На первый план станут выдвигаться механизмы целевого стимулирования строительства на условиях частно-государственного партнерства и предоставления целевых субсидий нуждающимся в жилье гражданам, которые самостоятельно по своим доходам не в состоянии снять его на рыночных условиях или приобрести в собственность.

Так происходит в США, так происходит в большинстве европейских стран. Во многих экономически развитых странах жилищный фонд социального использования играет существенную роль: в Голландии он достигает 33 процентов всего жилищного фонда, в Великобритании и Швеции – почти 25 процентов, в Австрии и Дании – 20 процентов [50, с. 75].

Должна быть сформирована многоуровневая система создания, предоставления и управления социальным жильем. Кроме государства и муниципалитетов, обеспечением, субсидируемымсоциальным жильем нуждающихся граждан должны заниматься различные некоммерческие организации, деятельность которых соответствует определенным стандартам.

Со временем большая часть функций по созданию, предоставлению и управлению социальным жильем должна быть передана от муниципалитетов на уровень некоммерческих жилищных объединений, так как практически во всех странах публичное управление социальным жильем оказалось менее эффективным, чем общественное или частное. В настоящее время имеет место почти повсеместный отказ от прямых мер государственного вмешательства в жилищное строительство в большинстве западных стран. Этот отказ отражает неудовлетворенность достигнутыми в прошлом результатами, с одной стороны, и нарастающей потребностью стимулирования притока альтернативных инвестиций в жилищное строительство помимо государственного бюджета, с другой стороны.

Государство весьма ограниченно и выборочно использует там, действуют законы, определяющие, где это возможно и целесообразно, налоговые льготы, гарантирование частных займов с низкой процентной ставкой, дешевые займы из государственных фондов, беспроцентные прямые субсидии. В этом случае, в качестве провайдеров (застройщиков) выступают не государство и не муниципалитет, не отличающиеся высокой эффективностью в вопросах строительства и управления социальным жильем, а независимые и в основном частные организации, готовые пойти на некоторые или все свойственные рынку риски – жилищные ассоциации или жилищные кооперативы. Важность жилищных ассоциаций или кооперативов как частных дохода семьи. Исключением является некоммерческих организаций, сориентированных на социальные цели, признается почти во всех западных странах.

Жилье является одной из базовых ценностей, и вопрос, который мы рассматриваем, безусловно, затрагивает самые важные интересы граждан нашей страны. Очень важная проблема, на мой взгляд, в плане создания сети и развития вообще ипотеки широкомасштабной - это подготовка кадров. Сегодня, по сути дела, этим никто не занимается. Немножко мы занимаемся, немножко другие занимаются, а какой-то такой целенаправленной, системной работы в данном случае нет. И для того, чтобы ипотека на самом деле стала таким широким явлением в России, мне кажется, либо Агентство по ипотечному жилищному кредитованию должно взять на себя функцию вот этого координатора, то есть не только заниматься рефинансированием, но и другими проблемами, связанными с информационным обеспечением всей деятельности, связанными с подготовкой кадров и так далее, либо какой-то федеральный центр.

Все эти задачи, безусловно, должны быть разрешены в ближайшее время. Прежде всего, должна быть разработана федеральная программа развития ипотечного кредитования в России. Необходимо завершить создание целостной законодательной базы, связанной со сделками в жилищной сфере, и соответственно обеспечить реализацию принятых законов на территории всех субъектов Российской Федерации.

Таким образом, для развития ипотечного кредитования в России должна быть создана соответствующая инфраструктура с необходимым правовым обеспечением, так как это позволит сделать значительный шаг вперед в решении жилищной проблемы.

Создание и развитие ипотечного кредитования поможет не только улучшить жилищные условия граждан, но и будет способствовать созданию устойчивой банковской системы.

Приведенные рекомендации являются начальной попыткой определения перспективных направлений развития реформ в области социального жилья и использования в этой области возможностей некоммерческих жилищных организаций – жилищных ассоциаций, жилищных и жилищно-строительных кооперативов и т. д. Более детальные предложения требуют проведения дополнительных углубленных исследований и социальных домовладельцев, которое будет осуществляться путем: правовых актов, методик и правил по процедурам создания, предоставления и управления социальным жильем.

4. Программа мер по обеспечению выпускной квалификационной работы

4.1 Экономическое обоснование и социальная значимость внедрения разработанных мероприятий

Само название говорит о том, что программа является сугубо социальной. Отсюда огромное значение придается социально незащищенным слоям населения. Социально-политическая значимость ипотеки обусловлена прежде всего тем, что она ориентирована на социально активные и дееспособные слои населения, формирующие базу и опору цивилизованного гражданского общества – средний класс.

Решение жилищной проблемы – это колоссальный социальный проект - серьезная основа роста всей нашей экономики. Мы больше не хотим строить по старым типовым стандартам и жить в таких домах. Мы должны создать массовое индустриальное производство индивидуальных домов", - заявил Д.Медведев, выступая на экономическом форуме в Красноярске.

Кроме того, он отметил, что нельзя создавать дома только эксклюзивного качества, необходимо обеспечить жильем малоимущих граждан.

На заседании президиума Госсовета РФ, Владимир Путин заявил, что приоритетом в решении жилищной проблемы должен быть человек. Как сообщает ИТАР-ТАСС, премьер-министр также призвал правительство РФ тщательнее координировать эту работу с регионами и не сбрасывать ее на уровень муниципалитетов. "Давайте подходить к этому не только как к экономической категории, но как к социальной, - призвал Путин. - Когда мы говорим о приоритете, то во главу должен быть поставлен человек".

Ипотечное социальное кредитование граждан направлено на то, чтобы люди могли купить квартиру в кредит по себестоимости строительства. А главное преимущество социальной ипотеки, несомненно, заключается в том, что ею могут воспользоваться семьи с достаточно скромным доходом. В условиях сегодняшней популярности, программа социальной ипотеки непрерывно развивается и изменяется.

Более 40 процентов населения России живет в жилье, не отвечающем минимальным требованиям благоустройства и комфортности. Около 3,1 млн. семей (6,4 процента населения страны) приняты органами местного самоуправления на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

По данным социологических опросов, в настоящее время не удовлетворены своими жилищными условиями более 60 процентов семей. В неблагоустроенных жилых помещениях проживают 40 млн. человек (почти треть населения). Техническое обслуживание, эксплуатация жилых зданий в большинстве случаев не соответствует минимальным стандартам воспроизводства жилья. По всем показателям и обеспеченности и вводу нового строительства Россия отстает от развитых стран весьма значительно, в том числе по среднедушевой обеспеченности площадью в 2- 2,5 раза, значительная часть населения имеет площадь менее;5 кв. м. на душу, а очередь на жилье, рассасывается в год на 1 процент жителей. Финансовыми средствами, достаточными для приобретения жилья в собственность при существующем уровне цен на него, обладают не более 15 процентов (по данным Министерства региона России – 19 процентов) населения страны.

Отсутствие реальных возможностей у граждан обеспечить свои потребности в комфортных условиях проживания препятствует полноценному и гармоничному развитию личности, снижает демографическую активность, обостряет социальную напряженность в обществе, что в итоге приводит к замедлению экономического развития страны.

Таким образом, основой государственной политики в этом вопросе должна стать ориентированность на создание условий, позволяющих удовлетворять потребность в жилье экономически активной части населения страны, а также оказание эффективных мер государственной поддержки тем категориям граждан, которые в силу объективных причин не могут решить жилищную проблему самостоятельно.

По данным исследований, общая потребность в жилье составляет более 1,5 млрд. кв. м. Кроме того, видно, что даже внутренняя ориентация граждан в основном связана с собственными усилиями, с собственными возможностями позиционирования на рынке жилья, и лишь 7 процентов однозначно отдают предпочтение или считают возможным для себя реализацию своих интересов только через социальное жилье. Состояние жилищного фонда сегодня - 2 млрд. 850 млн. кв. м. Несмотря на то, что существующий жилищный фонд - по сути, вторичный рынок жилья, характеризуется столь огромной цифрой, большая его часть в нынешнем состоянии не соответствует не только современным представлениям о комфортности, но порой даже элементарным санитарным требованиям. Жилищный фонд со степенью износа более 1/3 составляет 61 процент, ветхий и аварийный фонд – 3 процента и объем его, к сожалению, растет.

Если взглянуть на цифры, характеризующие ввод нового жилья, в региональном разрезе, то совершенно очевидно, что рынок жилья представлен весьма и весьма неравномерно: на 10 крупнейших промышленно развитых регионов России приходится более половины ввода нового жилья. Если же оценить емкость этого рынка нового жилья в денежном выражении с учетом складывающихся реальных региональных цен, то эта цифра будет еще более впечатляющей: более 60 процентов всего рынка нового жилья приходится на 10 крупнейших регионов страны. При этом очевидно, что абсолютно нет тождества между емкостью рынка и эффективностью жилищной политики. В тех регионах, которые наиболее активно занимаются реализацией жилищных программ, программ ипотечного кредитования и т.д., удельный показатель на душу населения по вводу нового жилья существенно, в разы, отличается от среднероссийских.

Президент Российской Федерации назвал обеспечение граждан доступным жильем первой приоритетной задачей социального обеспечения граждан России.

Вместе с тем, остаются острыми проблемы крайне низкой обеспеченности населения жильем, несоответствия стоимости жилья и уровня доходов граждан, недостаточного для замены выбывающего жилищного фонда объема нового строительства, отсутствия эффективных финансовых инструментов, стимулирующих вложения средств в жилищное строительство, отсутствия доступных большинству населения кредитных механизмов для приобретения жилья.

Судя по данным исследования в городе Казани, за последние три года не все социально незащищенные слои населения взяли на себя риск воспользовался социальной ипотекой. Еще половина из них готовы в ближайшем будущем воспользоваться услугой коммерческого банка (причем пятая их часть собирается брать ипотечный кредит у частных лиц, то есть налицо принципиальное непонимание сути ипотечного кредитования даже у проявляющей к нему интерес части населения). Желающие взять ипотечный кредит проживают в основном в областных городах и, в меньшей степени, в районных центрах. Половина их относится по своему уровню жизни к нижним 4 стратам, то есть, ни о каком ипотечном кредите по определению думать не может, поскольку относится к малообеспеченным слоям населения, которым с трудом хватает средств на текущие нужды. Социальная ипотека должна обладать высокой прозрачностью для населения, поскольку реализация социальной ипотеки связана с финансовыми операциями. Одной из ключевых проблем реализации целевых программ является организация полноценной, достоверной и своевременной отчетности. Близкая возможность массового решения жилищной проблемы при низкой информированности населения о проводимой в этой области политике, в частности, о мерах по формированию системы ИЖК, как в случае успеха, так и при обострении ситуации в данной сфере создаст возможность для политических спекуляций («все положительное происходит не благодаря, а вопреки действиям руководства страны»). Программы только начала свою деятельность, а уже столько негативных отзывов о программе. На сегодняшний день существуют два сайта посвященных программе «социальная ипотека», но они работают чрезвычайно плохо. Приведенные рекомендации повысят заинтересованность населения государственными программами, прозрачность и в итоге эффективная реализация программ на практике, что играет огромную социальную значимость проводимых мероприятий.

В связи с этим, требуется поиск разносторонних путей решения проблемы жилищной обеспеченности с учетом опыта передовых стран, что может способствовать снижению социальной напряженности в обществе, благодаря повышению доступности жилья для основной части населения и стимулированию развития рыночной экономики в целом.

В перечне предложенных мероприятий для реализации программно-целевого подхода в реализации жилищной политики затратной статьей выступают услуги видео-оператора и веб-мастера. В их задачу входит перепрограммирование сайта «Социальной ипотеки», транслирование проведение конкурсной комиссии по программе «Социальная ипотека» в режиме Online, а также публикации съемок на сайте. Для этого необходимо провести верстку дизайна, а также установить динамический блок, в который входит форум, т.е. движок — на базе phpbb или ipb; потоковое видео/аудио, которое позволяет проводить онлайн - трансляцию видео/аудио; многоязычность, т.е. возможность переключаться между различными языковыми версиями сайта; новости, которые добавляют на сайт новостную систему. Для каждой новости предусмотрен свой заголовок, дата, краткий и полный тексты, неограниченное число гиперссылок; форма обратной связи (или записи на мероприятие). Дает возможность тем пользователям, которые в силу каких-либо причин не могут отправить владельцу (или веб-мастеру) сайта письмо е-мэйлом, отослать письмо с произвольным текстом напрямую с сайта. Расчет расходов приведен в таблице 2.

Таблица 2

Сводная таблица расходов по реализации предлагаемых мероприятий

|  |  |
| --- | --- |
| **Показатели** | **Сумма, в рублях** |
| **I Единовременные затраты** | |
| 1 Стоимость верстки дизайна | 10 000 |
| 2 Установка динамического блока | 4 000 |
| 3 Услуги кабельщика и кабельной продукции | 2 000 |
| **Всего:** | **16 000** |
| **II Ежемесячные затраты** | |
| 1 Ежемесячные услуги видео-оператора | 2 000 |
| 2 Техническая поддержка веб-мастера | 3 000 |
| **Всего:** | **5 000** |

Таким образом, для реализации трансляции проведение конкурсной комиссии по программе «Социальная ипотека» в режиме Online требуется16 тысяч рублей единовременных расходов. Кроме того, необходимы ежемесячные услуги по обслуживанию и обновлению сайта, которые суммарно составляют 5 тысяч рублей. Предполагается, что финансирование будет возложено на саму систему «Социальная ипотека», денежные средства на которую поступают из республиканских предприятий, их первоначальные взносов и текущих платежей, от граждан по выкупу квартир и других доходов от использования имущества ГЖФ.

Остальные предложенные мероприятия не требуют дополнительных финансовых средств.

4.2 Математическое и статистическое обеспечение выпускной квалификационной работы

Для получения количественной оценки результатов социологического исследования особое значение имеет применение математико-статистического метода расчета. Важное место в этом направлении занимают такие показатели как: средняя арифметическая взвешенная; средняя структурная, в частности, мода и медиана; показатели вариаций (среднеквадратичное отклонение и коэффициент вариаций).

Нами было проведено социологическое исследование по проблеме реализации программы социальной ипотеки в городе Казани. В качестве основного инструментария использовалась анкета. Проведем математические и статистические расчеты средних величин.

Наибольший интерес в анкете представляет вопрос, где нужно было оценить факторы, препятствующие получению жилья: «информированность о программе «Социальная ипотека»»

Ответы респондентов распределились следующим образом:

- 1 балл – 8 процентов;

- 2 балла – 4 процента;

- 3 балла – 30 процентов;

- 4 балла – 12 процентов;

- 5 баллов – 46 процентов.

В качестве средней величины используем моду (Мо).

Мода (Мо) показывает наиболее часто встречающиеся баллы. В данном случае мода это 5 баллов (46 процентов). Иными словами, самый основной фактор препятствующий получению жилья по программе социальной ипотеки является информированность, т.е. прозрачность программы.

На порядковом уровне измерения основной средней величиной является медиана. Медиана (Ме) представляет собой середину ранжированного числового ряда. В данном случае медианой является 3 балла.

Внесем баллы к ответам (), число респондентов () и дальнейшие расчеты в таблицу 3.



Таблица 3

Расчет средних величин и отклонений

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | , в процентах |  |  | \*F |  |  |
| 1 | 8 | 8 | 2,84 | 22,72 | 8,0656 | 64,5248 |
| 2 | 4 | 8 | 1,84 | 7,36 | 3,3856 | 13,5424 |
| 3 | 30 | 90 | 0,84 | 25,2 | 0,7056 | 21,168 |
| 4 | 12 | 48 | 0,16 | 1,92 | 0,0256 | 0,3072 |
| 5 | 46 | 230 | 1,16 | 53,36 | 1,3456 | 61,8976 |
| ∑ | 100 | 384 | – | 110,56 | 13,528 | 100,44 |

Определение средней арифметической взвешенной:

(1)



где – средняя арифметическая взвешенная;



– оценка варианта ответа;



– число респондентов в процентах.



Расчет показывает, что средняя оценка, которую дали опрашиваемые сотрудники на данный вопрос составляет 3,84 балла.

Определение среднего линейного отклонения:



d = 110,56/100 = 1,1056

Определение среднего квадратического отклонения:

(3)



где – среднее квадратичное отклонение;



– оценка варианта ответа;



– средняя арифметическая взвешенная;



– число респондентов.



Расчет показывает, что среднее квадратическое отклонение составляет 1,002 балл, что говорит о средней степени согласованности среди опрошенных родителей многодетных семей.

Найдем коэффициент вариаций, как отношение среднего квадратичного отклонения к средней арифметической по формуле (4).

(4)



где – коэффициент вариаций;



– среднее квадратичное отклонение;



– средняя арифметическая взвешенная.



Чем ближе значение коэффициента вариации к нулю, тем больше степень согласованности среди респондентов. Полученный при расчетах коэффициент вариаций (0,26) показывает высокий уровень согласованности среди респондентов.

4.3 Нормативно-правовое обеспечение выпускной квалификационной работы

Нормативно-правовое обеспечение работы составляет перечень таких нормативных актов как:

Всеобщая декларация прав человека от 10 декабря 1948 года, статья 25 «никто не может быть произвольно лишен жилища» лишь фиксируют минимальные права человека на достойное жилье, представляет собой норму международного права;

Конституция Российской Федерации, принятая в 1993 г. обозначила социальную направленность государственной политики, зафиксировала новые принципы государственного устройства и правоотношений государства, граждан и отношений собственности, инициировала изменения в нормативных актах, регламентирующих реализацию современной жилищной политики. Право граждан на жилище может быть сведено к трем юридическим постулатам (ст. 40 Конституции России);

Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в соответствии с Конституцией Российской Федерации устанавливает общие правовые, территориальные, организационные и экономические принципы организации местного самоуправления в Российской Федерации, определяет государственные гарантии его осуществления. В ст. 14 указывается, что обеспечение малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями в соответствии с жилищным законодательством, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства;

Федеральный закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» от 24.12.1992 N 4218-1 (ред. от 24.12.2002). Настоящий Закон определяет основные принципы реализации конституционного права граждан Российской Федерации на жилище в новых социально-экономических условиях, устанавливает общие начала правового регулирования жилищных отношений при становлении различных форм собственности и видов использования недвижимости в жилищной сфере. Определяет цели федеральной жилищной политики: обеспечение социальных гарантий в области жилищных прав граждан; осуществление строительства и реконструкции государственного, муниципального и частного жилищных фондов; создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования (средств населения, предприятий, учреждений, организаций, общественных объединений, отечественных и иностранных предпринимателей, кредитов банков и других источников); развитие частной собственности, обеспечение защиты прав предпринимателей и собственников в жилищной сфере; развитие конкуренции в строительстве, содержании и ремонте жилищного фонда, производстве строительных материалов, изделий и предметов домоустройства.

Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ"Об ипотеке (залоге недвижимости)", (с изменениями от 9 ноября 2001 г., 11 февраля, 24 декабря 2002 г., 5 февраля, 29 июня, 2 ноября, 30 декабря 2004 г.) регулирует нормативные основы ипотеки. Является правовой базой сохранения и развития ипотечного кредитования в Российской Федерации. Правила настоящего Федерального закона применяются к отношениям, возникающим в связи с залогом недвижимого имущества (ипотекой) после его введения в действие.

Федеральный закон РТ №69З РТ от 27 декабря 2004г. «О государственной поддержке развития жилищного строительства в Республике Татарстан». Настоящий Закон направлен на реализацию конституционного права граждан на жилище, объединение усилий государственных органов, органов местного самоуправления и организаций всех форм собственности по развитию жилищного строительства и формирование рынка доступного жилья в Республике Татарстан. Закон регулирует отношения в области государственной поддержки развития жилищного строительства в Республике Татарстан, в том числе возникающие в связи с приобретением, строительством или реконструкцией гражданами индивидуального и многоквартирного жилья и объектов инженерной инфраструктуры, посредством реализации различных жилищных программ как за счет государственных, внебюджетных, так и привлеченных средств. Настоящий Закон распространяется на органы местного самоуправления, заключившие договора с органами государственной власти Республики Татарстан об участии в реализации мер государственной поддержки развития жилищного строительства в Республике Татарстан.

Федеральная целевая программа «Жилище» 2000-2010 годы является основой реализации приоритетного Национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России». Она определяет право приобретения жилья на условиях ипотечного кредитования предоставляется гражданам, зарегистрированным по месту жительства, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также имеющим не более социальной нормы общей площади жилья на одного человека. ФЦП «Жилище» заложено понятие лишь рыночной доступности, основанной на покупательной способности и в итоге зависящей от складывающихся уровней цен на рынке жилья.

Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 15 апреля 2005 г. N 188 "О порядке реализации жилья по социальной ипотеке" (с изменениями от 15 августа 2005 г.) определяет условия и сроки рассрочки платежей для приобретения жилья по социальной ипотеке работниками бюджетной сферы, а также порядок определения условий и сроков рассрочки платежей для приобретения жилья по социальной ипотеке гражданами, нуждающимися в неотложной поддержке, работниками организаций, участвующих в финансировании социальной ипотеки. Также производится зачет стоимости находящихся в собственности граждан жилых помещений при приобретении ими нового жилья по социальной ипотеке Республики Татарстан.

Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 15 апреля 2005 г. N 190 "Об утверждении Правил и порядка постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки в Республике Татарстан" В целях реализации Закона Республики Татарстан от 27 декабря 2004 года N 69-ЗРТ "О государственной поддержке развития жилищного строительства в Республике Татарстан", создания единой системы учета для приобретения жилых помещений по социальной ипотеке Кабинет Министров Республики Татарстан утверждает прилагаемые правила и порядок постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки в Республике Татарстан.

4.4 Социологическое обеспечение выпускной квалификационной работы

Программа социологического исследования - Проблемы реализации программы социальной ипотеки в городе Казани

Обоснование проблемы исследования. В каждом обществе существует необходимость в оказании жилищной помощи. Во все времена будут существовать социально уязвимые слои населения, которые нуждаются в государственной помощи в решении своих жилищных проблем. Распад традиционных систем социальной поддержки в Российской Федерации привел к тому, что значительное число граждан оказалось неспособным в новой ситуации удовлетворять свои потребности в жилье. Политика приватизации привела к повсеместно распространенному явлению «малоимущих собственников», то есть собственников, доходы которых слишком малы, чтобы позволить им вкладывать достаточное количество средств в содержание своих жилых помещений или даже оплачивать счета за коммунальные услуги. В Российской Федерации отсутствует целенаправленная политика по удовлетворению потребностей в жилье социально незащищенных групп населения. Существует система «льгот и обязательств», но оналишь в редких случаях адресовананаиболее нуждающимся. Важность политики в области социального жилья выходит за пределы предоставления жилья. Политика в области социального жилья должна находиться в фокусе различных экономических и социальных программ и программ градостроительной деятельности, а также должна явиться важным инструментом, способствующим социальной интеграции и позитивно влияющим на экономическое развитие.

В ходе реализации жилищных программ выявилось: самым трудным направлением оказалось создание социального жилья, жилья для тех, кому государство обязано помочь улучшать жилищные условия, для тех, кто по различным причинам не может приобрести в собственность квартиру или дом. А граждан таких категорий много. Может быть, половина населения страны. Вот и взялось государство за создание и реализацию программы дифференцированного социального жилья.

Уровень развития инфраструктуры жилищного обеспечения малообеспеченных групп населения остается неудовлетворительным, поэтому реализация эффективных механизмов в этой сфере становиться все более неотложным, задержка с которым замедляет преобразования в других областях и негативно отражается на демографической ситуации в стране, особенно в регионах.

При всем огромном значении развития ипотеки для крупных городов, решить наиболее острые проблемы, которые стоят сейчас в жилищной сфере, ипотечное кредитование явно не способно, и рассматривать его как основной способ решения жилищной проблемы россиян в обозримом будущем вряд ли оправдано.

За пределами программы, а, следовательно, и за пределами национального проекта, осталось социальное содержание термина «доступность», что представляется недостаточно обоснованным для социального государства, имеющего конституционные обязательства перед всеми гражданами по обеспечению права на жилище.

Таким образом, жилищная проблема - действительно исключительно сложная, острая и дорогостоящая с точки зрения ее решения. Огромная доля неблагоустроенного жилого фонда, с которым Россия вступила в XXI век и который еще долго будет оказывать влияние на общую ситуацию в жилищной сфере, обеспеченность людей жилыми метрами, большая часть населения, вообще не имеющая отдельного жилья, - одна из главных задач, которую российскому обществу придется решать в обозримый период. Если добавить практически полное отсутствие "запаса прочности" у большинства россиян, стремление государства снять с себя обязательства по капитальному ремонту жилого фонда, проблему обеспечения жильем военнослужащих и молодежи, то можно получить хотя бы общее представление об остроте проблемы сегодня и насколько она обострится в будущем.

Цель исследования: на основе социологических данных оценить реализацию программы по социальной ипотеке в исполнительном комитете Приволжского района города Казани.

Объектом исследования выступает население, являющиеся участниками программы социальной ипотеки Приволжского района города Казани, которое является источником информации: о жилищных проблемах горожан, об обеспеченности их жильем, об информированности их о государственных программах помощи социально уязвимых слоев населения.

Предметом исследования выступает мнение населения Приволжского района города Казани о ходе реализации государственной программы по социальной ипотеке и о ее результатах, а также факторов оказывающих на нее прямое или косвенное воздействие.

Таблица 3

Логический анализ основных понятий:

|  |  |
| --- | --- |
| Интерпретация | Операционализация |
| 1. социальное жилье – это жилье стандартного качества, которое предоставляется местными администрациями нуждающимся гражданам в аренду (или на условиях долевой собственности) по ценам ниже рыночных и содержится в соответствии с утвержденными стандартами | Жилищные сертификаты, доступное жилье |
| 2. жилищные проблемы – проблемы, возникающие по поводу приобретения, использования, получения жилья | Факторы, причины жилищных проблем |
| 3. Социальная ипотека — термин, употребляемый для обозначения программ жилищного кредитования с элементами государственной поддержки заемщиков. | Ипотека, государственная ипотека |

|  |  |
| --- | --- |
| Интерпретация | Операционализация |
| 4. Государственная целевая социальная программа (далее - социальная программа) - утверждаемый в установленном порядке органами государственной власти комплекс мероприятий, направленных на решение наиболее значимых социальных проблем населения. | Социальный проект, целевая программа |

В соответствие с проблемой поставленной перед исследованием закономерна следующая основная гипотеза: население не доверяет реализуемой программе «социальная ипотека».

Гипотеза-следствие: в связи с ухудшением жилищного фонда и изношенностью многих домов и строений, многие люди, подходящие под категорию «социальных»,вследствие неэффективности программы не могут улучшить свои жилищные условия.

В ходе исследования данные гипотезы буде доказаны или опровергнуты, на основе которой будут сделаны соответствующие выводы.

В данной работе поставлены следующие задачи:

– выявить причины вступления населения в программу «социальной ипотеки»;

– изучить мнение населения о программе «социальной ипотеки»;

– определить источники денежных средств, необходимых для вступления в программу;

– определить информированность населения о действующей программе «социальной ипотеки»;

– выявить факторы, препятствующие населению получать жилье по программе «социальной ипотеки».

В Приволжском районе города Казани было проведено пилотажное исследование среди населения района. Сбор первичных данных осуществлялся с помощью первичного опроса при помощи механической выборки. Генеральная совокупность населения, участвующие в программе социальной ипотеки составляет 2750 человек. Шаг выборки будет равен 25. Выборочная совокупность равна 110 человек.

Оценка репрезентативности выборочной совокупности:

Различают среднюю и предельную ошибки выборки. Эти два вида ошибок связаны следующим соотношением:

, (6)



где – предельная ошибка выборки;



– коэффициент доверия, определяемый в зависимости от уровня вероятности;



– средняя ошибка.



Расчет средней ошибки серийной бесповторной выборки:

, (7)



где n – объем выборочной совокупности;

N – объем генеральной совокупности;

– средняя ошибка выборки;



– выборочная дисперсия.



В подразделе 4.2 мы рассчитали среднее квадратическое отклонение: =1,002.



= 0,01



Расчет предельной ошибки серийной бесповторной выборки с вероятностью p = 0,954, при коэффициенте доверия t = 2 по формуле (6):

= 0,02



Расчет средней и предельной ошибок выборки позволяет определить возможные пределы, в которых будет находиться характеристики выборочной совокупности:

, (8)



где – это средняя арифметическая взвешенная (смотри подраздел 4.2)



3,84 – 0,02 ≤ 3,84 ≤ 3,84 + 0,02, или 3,82 ≤ 3,84 ≤ 3,86.

Отсюда, репрезентативность выборочной совокупности высокая.

Методом сбора информации является опрос (индивидуальное анкетирование).

Таблица 4

Сопряженность задач исследования и вопросов в анкете

|  |  |
| --- | --- |
| Задачи исследования | Вопросы анкеты |
| 1 | 3 |
| 2 | 4,5 |
| 3 | 6 |
| 4 | 1,2 |
| 5 | 7-11 |

Таблица 5

Рабочий план подготовки и проведение исследования

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование мероприятий | Сроки исполнения | Ответственный за исполнение | Примечание |
| Обсуждение и утверждение программы и методического инструментария | 28 января –  7 февраля | Байманова Э.А. | Совместно с научным руководителем |
| Наименование мероприятий | Сроки исполнения | Ответственный за исполнение | Примечание |
| Составление и утверждение анкет | 8 февраля–  20 февраля | Байманова Э.А. | Совместно с научным руководителем |
| Тиражирование анкет для проведения исследования | 20 февраля –  25 февраля | Байманова Э.А. |  |
| Проведение исследования | 1 марта –  7 марта | Байманова Э.А. | В Приволжского районе города Казани |
| Анализ результатов исследования. | 7 марта –  17 марта | Байманова Э.А. |  |
| Обсуждение результатов исследования | 17 марта – 24 марта | Байманова Э.А. | Совместно с научным руководителем |
| Выработка плана мероприятий по решению проблемы | 24 марта – 10 апреля | Байманова Э.А. |  |

Таблица 6

Логическая структура инструментария

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Операционные понятия | | Индикаторы | | Тип шкалы измерения | Номер  вопроса  в анкете | |
| **I Причины вступления населения в программу «социальной ипотеки»** | | | | | | |
| 1 Анализ причин | | Оценка причин | | Ранговая | 3 | |
| II Мнение населения о программе «социальной ипотеки» | | | | | | |
| 2 Анализ положительных сторон  3 Анализ отрицательных сторон | | Оценка положительных сторон  Оценка отрицательных сторон | | ранговая  ранговая | 4,5 | |
| **III Источники денежных средств, необходимых для вступления в программу** | | | | | | |
| 4 Анализ финансовых средств | | Оценка финансовой обеспеченности | | Номинальная | 6 | |
| Операционные понятия | | | Индикаторы | | Тип шкалы измерения | Номер  вопроса  в анкете | | |
| **IV Информированность населения о действующей программе «социальной ипотеки»** | | | | | | | | |
| 5 Степень информированности  6 Анализ источников информации | | Оценка степени информированности  Оценка источников информации | | Ранговая  ранговая | | | 1,2 | |
| V Факторы, препятствующие населению получать жилье по программе «социальной ипотеки» | | | | | | | | |
| 7 Анализ факторов | | | Оценка факторов | | ранговая | 7-11 | | |

4.5 Компьютерное обеспечение выпускной квалификационной работы

В рамках программного обеспечения дипломного проектирования предусмотрено использование:

- MS OFFICE XP (Профессиональный выпуск), включающий:

- MS WORD 2003 – текстовый редактор;

- MS EXCEL 2003 – электронные таблицы;

- MS ACCESS 2003 – база данных;

- MS POWER POINT 2003 – редактор презентаций;

- MS Internet Explorer– почтовая служба;

- Справочная правовая системы: Гарант и Консультант Плюс;

MS OFICE XP (профессиональный выпуск).

Новые технологии, реализованные в пакете, позволяют значительно упростить сложные операции, автоматизировать рутинные процессы, эффективно организовать обмен между приложениями. В данном пакете в полной мере используются: поддержка длинных имен, многозадачность, «быстрые клавиши».

С помощью электронных таблиц – MS EXCEL любой пользователь сможет легко и эффективно подготовить отчет, провести анализ текущего финансового положения или составить прогноз на будущее. Электронные таблицы представляют собой мощную систему с графическим интерфейсом, оперативной подсказкой, «мастером», «экспертом», встроенным языком программирования, средствами сопряжения с базами данных, функциями формирования отчетов и работы с деловой графикой. В программе имеются 400 математических, статистических и других функций.

Текстовый редактор MS WORD – одна из самых популярных программ на сегодняшний день. Текстовый редактор позволяет вводить, выводить, редактировать, форматировать, импортировать текстовые файлы, осуществлять автоматическую орфографическую проверку текста, подчеркивая слова с ошибками и предлагая варианты возможных замен непосредственно в процессе набора текста; автоматизировать процесс форматирования документов (рамки, заголовки, списки, шрифты и цвета, соответствующие выбранному стилю, появляются во время набора); выделять текст разными цветами.

Презентационная программа MS POWER POINT представляет собой слайды и позволяет комбинировать звук, анимацию и видео.

MS POWER POINT имеет хорошо продуманный интерфейс, все необходимые меню и инструментальные средства, благодаря чему можно добавлять текс, графику, делать плавные появления и исчезновения надписей, картинок, сопровождать текст звуковыми эффектами. Возможно также использование элементов мультипликации и видеоклипов. Редактирование презентаций осуществляется при помощи мыши: «перетаскивая» слайды с места на место, можно получать последовательность кадров, в которой могут быть таблицы, графики, текст, изображения и многое другое. Готовую презентацию можно наблюдать на мониторе, а также изготовить в печатном виде, содержащем слайды и поясняющий текст.

Современная система управлениями базами данных MS ACCESS позволяет создать приложения, использующие базы данных, импортировать данные из электронных таблиц и других баз данных, управлять выводом данных, строить формы и создавать шаблоны оформления.

При наличии подключения к Интернету программа Internet Explorer позволяет выполнять поиск и просмотр любых сведений в Интернете. Для получения подробных сведений выберите внизу ссылку на один из разделов. Более подробные сведения о просмотре ресурсов в Интернете см. в оглавлении справки.

Справочные правовые системы Консультант Плюс.

Консультант Плюс: Эксперт.

Комплекс по федеральному законодательству состоит из двух частей: Консультант Плюс: Версия Проф и Консультант Плюс: Эксперт Приложение. Крупнейший банк действующих правовых актов России.

Первая часть – Консультант Плюс: Версия Проф. включает все правовые акты РФ общего и отраслевого значения, а также правовые акты, касающиеся отдельных категорий граждан. Значительную часть документов системы составляют правовые акты разъяснительного характера. Полно представлены документы по всем отраслям хозяйственной деятельности.

Вторая часть – Консультант Плюс: Эксперт Приложение включает специальные документы Президента, Правительства, Федерального Собрания РФ, в частности, по вопросам: государственной собственности и приватизации, бюджетного финансирования, государственного устройства, законотворческой деятельности, вопросам международных отношений, по кадровым и другим вопросам. Включены узковедомственные документы органов государственного управления, представлены документы всех российских министерств и ведомств, в частности: Министерство финансов, Центрального банка, Государственного таможенного комитета, Госналогслужбы, Госкомимущества.

Консультант Плюс: Российское Законодательство.

Система по федеральному законодательству включает правовые акты, составляющие основу российского законодательства. В полном объеме включены документы, затрагивающие интересы всех предприятий и граждан. Банковская деятельность, ВЭД, рынок ценных бумаг, а также узкие направления хозяйственной деятельности представлены основополагающими документами.

Консультант Плюс: Региональный Выпуск.

Система по региональному законодательству включает документы органов государственной власти и местного самоуправления конкретного субъекта Российской Федерации.

**Заключение**

Сегодня в России, с одной стороны, сформировались объективные условия для качественных, кардинальных изменений в жилищной политике, обеспечивающих достижение стратегических целей в этой области, с другой, накопившиеся проблемы приобретают все более и более острый характер, приближаясь к критической отметке, угрожающей социально-политической стабильности в обществе.

При этом концентрация только на текущих, актуальных проблемах, попытки решить их в режиме пожаротушения, будут непродуктивны. Они лишь создадут иллюзию позитивных перемен, отодвинут принятие назревших и крайне необходимых мер, способных трансформировать жилищное строительство из проблемной сферы в прорывное направление развития экономики страны. Образцом решительности и политической дальновидности в аналогичной ситуации мог бы служить Франклин Делано Рузвельт, который в тяжелейшие, кризисные для своей страны годы возглавил реализацию двух крупнейших проектов – обеспечение граждан доступным жильем через ипотеку и строительство автомобильных дорог. Именно они во многом предопределили современный облик Америки.

Анализ ситуации, сложившейся в области жилищной политики, реальный ход экономических реформ в жилищной сфере и необходимость принятия неотложных мер, направленных на кардинальное изменение положения с обеспеченностью населения жильем и определили необходимость постановки данного вопроса перед Президентом Российской Федерации, как гарантом конституционных прав граждан, в присутствии региональных лидеров.

Из вышеизложенного становится ясным, какое место занимает жилищная индустрия и рынок жилья в экономике общества. Опыт развитых стран убедительно свидетельствует о том, что в наиболее кризисные для этих стран периоды развития именно решительная и адекватная политика в жилищной сфере становилась локомотивом, вытягивающим из кризиса экономику в целом, позволяя одновременно решать сложные и тесно взаимосвязанные социальные и экономические проблемы.

Это, во-первых, жилищная индустрия является отраслью экономики, в результатах функционирования которой заинтересованы практически все без исключения граждане. Через реализацию эффективной жилищной политики на практике осуществляется известный принцип: богатство страны определяется богатством его граждан.

Во-вторых, жилищное строительство интегрирует в себе комплекс сопряженных отраслей промышленности – производство строительных материалов, оборудования и техники, создание транспортной инфраструктуры, сферу оказания жилищно-коммунальных услуг, развитие которых обеспечивает создание новых рабочих мест, в свою очередь формирующих платежеспособных спрос населения и увеличивающих налоговые поступления.

В-третьих, конечный продукт индустрии жилищного строительства – жилье – является, по общепризнанной в мире оценке, одним из наиболее ликвидных и надежных активов, обеспечивающим устойчивый приток инвестиций не только в эту сферу, но и в другие связанные с ней отрасли экономики. Формирование и эффективное управление этим активом на государственном уровне создает мощный стабилизирующий инструмент, позволяющий преодолевать кризисные явления в других отраслях, обеспечивает предсказуемость развивающихся в стране экономических процессов, и, в конечном счете, выступает действенным катализатором процесса интеграции страны в мировое экономическое сообщество.

Обеспечение доступности жилья открывает также возможность проведения эффективной миграционной политики, тогда как длительные очереди на жилье оказывают серьезное негативное влияние на мобильность рабочей силы и уровень безработицы, привязывая граждан к месту постановки на жилищный учет и препятствуя свободному переливу трудовых ресурсов в рамках экономического пространства страны.

Понятно, что для России, учитывая ее географические масштабы, решение данной проблемы также имеет первостепенное значение. В частности, это позволило бы решить проблему острой нехватки рабочих рук в таких регионах сосредоточения основной ресурсной базы, как Сибирь, Дальний Восток и ряде других, связанной именно с тем, что государство не может обеспечить гражданам доступность жилья в этих регионах.

Доступность жилья самым непосредственным образом влияет и на состояние демографических показателей страны, рост ее населения. Возможность граждан создать семью, вырастить здоровых детей, выучить их и дать им дорогу в жизнь определяется, в первую очередь, наличием или отсутствием жилья, удовлетворяющего современным представлениям людей о комфортности. Причем, в первую очередь решение этой проблемы актуально для молодых семей, определяющих будущий облик и потенциал страны.

Что касается бюджетной политики, то разграничение полномочий между уровнями власти ведет к выстраиванию новой системы ответственности власти перед обществом, где каждый уровень несет обязательства перед определенными категориями граждан. Это означает концентрацию государственного спроса на рынке жилья, и лучший пример здесь - военнослужащие, а также снижение избыточных административных барьеров на рынке строительства.

Важен также аспект финансовой политики. Развитие финансовых рынков и банковской системы является непременным условием развития институтов и инструментов кредитования, как граждан, так и застройщиков, и промышленности. Понятно, что миграционная и демографическая политика в принципе не могут быть эффективными без развития рынка жилья, обеспечивающего, в частности, мобильность рабочей силы. Трудно представить эффективную жилищную политику и развитие рынка жилья без реально функционирующей транспортной инфраструктуры в сфере жилищно-коммунальных услуг. Этот перечень можно продолжить, но ясно одно - жилищная политика является важнейшей составляющей экономической стратегии государства в целом, она позволяет решить комплекс задач по улучшению жизненных условий граждан, социальному оздоровлению и стабилизации общества. Первое и самое значимое, что достигается в результате введения этих норм, - это повышение способности граждан реализовать свой экономический интерес по приобретению жилья.

Таким образом, мы пришли к выводу о том, что необходимы реальные механизмы функционирования жилищной сферы, в частности использование программно-целевого подхода.

В ходе проведенной работы автором была достигнута поставленная цель: был изучен процесса реализации жилищной политики с точки зрения программно-целевого подхода, проведен анализ сложившейся ситуации в данной области, и, на основании накопленного опыта предложены рекомендации по решению проблем функционирования программ поддержки социально уязвимых слоев населения.

Кроме того, были выполнены поставленные задачи:

– изучен программно-целевой подход как методология государственного управления;

– определена сущность, понятие и задачи жилищной политики;

– рассмотрены нормативно-правовые основы реализации программно – целевого подхода в жилищной политике;

– выявлены основные направления реализации программы социальной ипотеки в Российской Федерации и Республике Татарстан;

– проведен анализ деятельности программы социальной ипотеки в городе Казани;

– проанализирован зарубежный опыт государственная поддержка социальной ипотеки;

– приведены рекомендации по реализации программно-целевого подхода политики в области социального жилья.

В ходе проведенного социологического исследования, в городе Казани, проанализировав данные нуждающихся в улучшении жилищных условий Казанцев, была немало удивлена результатами.

При всем огромном значении развития социальной ипотеки для крупных городов, решить наиболее острые проблемы, которые стоят сейчас в жилищной сфере, ипотечное кредитование явно не способно, и рассматривать его как основной способ решения жилищной проблемы населения в обозримом будущем вряд ли оправдано.

Таким образом, основная причина, по которой ипотека не способна достичь намеченных Президентом рубежей, это не только отсутствие у заявленной трети населения четко выраженной потребности решения своей жилищной проблемы, но и невозможность получить ипотечный кредит для значительной части тех, кто все-таки проявляет интерес к этой проблеме.

Проведенный выше анализ показал, что эффективные реформы жилищного сектора невозможно осуществить без учета интересов тех слоев населения, которые не способны без посторонней помощи удовлетворять основные потребности в жилье.

Политика в области социального жилья должна находиться в фокусе различных экономических программ и программ градостроительной деятельности, а также должна явиться важным инструментом, способствующим социальной интеграции и позитивно влияющим на экономическое развитие.

Несмотря на активное развитие программы «Социальная ипотека» в таких городах, как Набережные Челны, Нижнекамск и Альметьевск, на сегодняшний день программа не получила достаточного развития в столице РТ из-за неотлаженности механизма взаимодействия между Администрацией Казани и «Государственным жилищным фондом при Президенте РТ».

Должна быть сформирована многоуровневая система создания, предоставления и управления социальным жильем. Кроме государства и муниципалитетов, обеспечением, субсидируемымсоциальным жильем нуждающихся граждан должны заниматься различные некоммерческие организации, деятельность которых соответствует определенным стандартам.

Со временем большая часть функций по созданию, предоставлению и управлению социальным жильем должна быть передана от муниципалитетов на уровень некоммерческих жилищных объединений, так как практически во всех странах публичное управление социальным жильем оказалось менее эффективным, чем общественное или частное. В настоящее время имеет место почти повсеместный отказ от прямых мер государственного вмешательства в жилищное строительство в большинстве западных стран. Этот отказ отражает неудовлетворенность достигнутыми в прошлом результатами, с одной стороны, и нарастающей потребностью стимулирования притока альтернативных инвестиций в жилищное строительство помимо государственного бюджета, с другой стороны.

Жилье является одной из базовых ценностей, и вопрос, который мы рассматриваем, безусловно, затрагивает самые важные интересы граждан нашей страны. Очень важная проблема, на мой взгляд, в плане создания сети и развития вообще ипотеки широкомасштабной - это подготовка кадров. Сегодня, по сути дела, этим никто не занимается. Немножко мы занимаемся, немножко другие занимаются, а какой-то такой целенаправленной, системной работы в данном случае нет. И для того, чтобы ипотека на самом деле стала таким широким явлением в России, мне кажется, либо Агентство по ипотечному жилищному кредитованию должно взять на себя функцию вот этого координатора, то есть не только заниматься рефинансированием, но и другими проблемами, связанными с информационным обеспечением всей деятельности, связанными с подготовкой кадров и так далее, либо какой-то федеральный центр.

Приведенные рекомендации являются начальной попыткой определения перспективных направлений развития реформ в области социального жилья и использования в этой области возможностей некоммерческих жилищных организаций – жилищных ассоциаций, жилищных и жилищно-строительных кооперативов и т. д. Более детальные предложения требуют проведения дополнительных углубленных исследований и социальных домовладельцев, которое будет осуществляться путем: правовых актов, методик и правил по процедурам создания, предоставления и управления социальным жильем.

**Ссылки на использованные источники**

1. Официальный сайт Президента России. Доклад рабочей группы "О развитии ипотеки и иных мерах стимулирования жилищного строительства в Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: "http://www.kremlin. ru/text/docs/2003/02/52099.shtml, свободный
2. Михеев, В.Н. Живой менеджмент проектов/ В.Н. Михеев. М.: Эксмо, 2007.- 480 с.
3. Дмитриенко, Ю. Ипотечные программы в Казани и Республике Татарстан[Электронный ресурс]/ Ю.Дмитриенко.–Режим доступа: http://www.kreml.org /interview/140670916, свободный
4. Бурганова, Л.А. Теория управления: Учебное пособие/Л.А. Бурганова. – М.: ИНФРА-М, 2007 – 139 с.
5. Особенности государственного программирования в социальной сфере // Научные труды Института послевузовского профессионального образования СГА..– 2005. – №15
6. Технология государственного программирования: вопросы выработки и реализации // Аспирант и соискатель.– 2005.– №3 . – С.28
7. Экономическое и социальное развитие регионов России // Сборник материалов III Всероссийской научно-практической конференции. Пенза: РИО ПГСХА.–2006г. – С. 140-143
8. Зуб, А.Т. Управление программами и проектами (учебное пособие для студентов). – М.: Университетский гуманитарный лицей, 2004.- 256с.
9. Соломина, В.П. Программно – целевой подход к решению социальных проблем (на примере Ставрополя) // Социально-гуманитарные знания – 2006.–№ 5. – С.197-198
10. Жилищная реформа в г. Москве. Сб. нормативных документов. Вып.1.4.1 —МЛ 994.– С. 144
11. Басин, Е.В. и др. Современная жилищная политика. Комментарии к Закону «Об основах Федеральной жилищной политики».- М.: 1993
12. Конституция Российской Федерации. М.: Приор, 2001. – ст. 40
13. Пилясов, А. Политические и экономические факторы развития российских регионов/ А. Пилясов //Вопросы экономики.– 2003.– №5.– С. 67-82
14. Возвращение жилищной политики //Санкт-Петербургский строительный еженедельник – 2006. – 14 августа. – С. 3-5
15. Лекции по экономике города и муниципальному управлению. – М.: Фонд «Институт экономики города».– 2004. –340 с.
16. Экономика градостроительства: Учебное пособие для ВУЗов/ Под ред. докт. экон. наук проф. Ю.Ф. Симионова.- М.: ИКЦ «МарТ», 2003, 384 с
17. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Федеральный закон от 28 августа 1995 г. № 154-ФЗ. // 03 РФ. 1995 г. № 35. Ст. 3506; 1996 г. № 17. Ст. 1917; №49. Ст. 5500
18. Социальная политика: Учебник /под ред. Волгина Н.А. – М.: Изд-во «Экзамен», 2003, 736с.
19. Шапкин, И.Н. Жилищная политика – в интересах каждого/ И.Н. Шапкин //Санкт-Петербургский строительный еженедельник.–2006. –№5. – С. 9-13
20. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Федеральный закон от 28 августа 1995 г, с изменениями, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2005 г. № 865
21. Косарева, Н., Туманов, А. Об оценке доступности жилья в России/Н. Косарева, А. Туманов//Вопросы экономики. – 2007. –№7. – С. 47-51
22. Лукашев, А.И. Проблемы развития ипотеки не региональном уровне /А.И. Лукашов// Финансы, № 10.– 2007. –С.63-64
23. Казачок, В. Национальный проект по доступному жилью нуждается в научном обосновании. Научные изыскания./В. Казачок // Строительная газета, 2006.-№3. – С. 23-26
24. Пономарев, В.Н. Развитие системы ипотечного жилищного законодательства / В.Н. Пономарев // ЖКХ.– №2. – 2005.- С.9-19
25. Мацнев, О.В. Экономический механизм ипотечного кредитования в системе развития жилищного строительства // Сборник материалов «Опыт и проблемы развития ипотечного жилищного кредитования в регионах России» / Под ред. Н.Н. Рогожиной – М.: Фонд «Институт экономики города», 2004. – С.76 – 98
26. Программа ипотечного жилищного кредитования Липецкой области. Лобанов В.В., Попова Л.В. Региональные и муниципальные программы. Кейсы: Учебное пособие/ ГУУ. – М., 2002, 176с.
27. Тихонова, Н.Е. Жилищная обеспеченность и жилищная политика в современной России / Н.Е. Тихонова A.M. Акатнова, Н.Н. Седова // Социологические исследования. - 2007.- №1.– С. 71-81
28. Итоговый документ «круглого стола» на тему: «Правовые аспекты формирования и проблемы реализации федеральных целевых программ» // Государственная власть и МСУ. – 2006.- №8.– С.36-37
29. Емельянова, Н. Социальное жилье требует особого внимания. Научные изыскания / Н. Емельянова //Строительная газета. – 2007.– №33. –С. 22-28
30. Новикова, О. Актуальные проблемы современного жилищного законодательства// Городское управление. –2007.– №5.– С. 45-53
31. Аверченко, В. Рынок доступного жилья – пути активизации//Вопросы МСУ. – №2. – С. 65-70
32. Шамузафаров, А. Оценка состояния и перспектив развития социального жилья в России //Городское управление, №6.- 2007.-С.71-80
33. Титова, Г. Миссия России. За кулисами становления экономических теорий//Городское управление, №7. -2007. – С. 89-98
34. Глазунов, В., Самошин, В. Доступное жилье. Люди и национальный проект / Под ред. В.Л. Глазычева. автор предисловия В.Л. Глазычев. М.: Европа, 2006, 350с.
35. Приоритеты жилищного вопроса. О заседании Президиума Госсовета 19 января 2007 года в Казани // Вопросы МСУ. –2007. – №2. – С.82-88
36. Гареев, И., Султанова, П.Р. Особенности функционирования рынка жилья в современных условиях // Экономический вестник РТ. – 2007.– №2. –С. 18
37. Пузанов, А. Ипотека - испытание на сознательность, или Кто тормозит в Татарстане жилищную программу [Электронный ресурс]/А. Пузанов. Режим доступа: http://np.tatar.ru/events/e48n0.html, свободный
38. Постановление от 15 апреля 2005 года № 190 «Об утверждении правил и порядка постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки Республики Татарстан
39. Панова, Е. Городское жилищное кредитование только для избранных[Электронный ресурс]. режим доступа: http://www.miel.ru/press/article/1687, свободный
40. Ушанова, Т. Программа «Социальная ипотека» [Электронный ресурс]/Т. Ушанова. Режим доступа: http://www.moskv.ru/articles/fulltext/show/ id/7519, свободный
41. Журавлев, С. **Развитие национального проекта в республике Татарстан/С. Журавлев.– Режим доступа:** http://www.kreml.org/interview/140670916, свободный
42. Демина, И. Изменения возможны//Республика Татарстан [Электронный ресурс]/И. Демина. Режим доступа: http://www.kreml.org/interview/127875781, свободный
43. Савин, Д. Система распределения жилья по программе социальной ипотеки претерпела существенные изменения [Электронный ресурс]/Д. Савин. Режим доступа: www.regnum.ru, свободный
44. Куликов, М.М. Социальная ипотека: коттедж квартире не товарищ [Электронный ресурс]/М.М. Куликов. Режим доступа: http://np.tatar.ru/events/ e44n0, свободный
45. Социальная сфера как объект государственного программирования: проблемы теории и практики//Актуальные проблемы современной науки [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.ipoteka-inform.ru/pressa/social.html, свободный
46. Отзывы о работе социальной ипотеки. Некоммерческий сайт социальной ипотеки Республики Татарстан [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.socip.ru, свободный
47. Рыжов, А.Б. О совершенствовании социальных гарантий в сфере жилищных прав малоимущих граждан/А.Б. Рыжов//Жилищное право. –2007.–№5.–С.56–59
48. Говоренкова, Т. История рождения муниципальной жилищной политики: опыт развитых стран/Т. Говоренкова//Муниципальная власть.–2007.–2.–С.94-104
49. Пахомова, Е. Опыт ипотеки в развивающихся странах – исторический аспект [Электронный ресурс]/Е.Пахомова. – Режим доступа: http://ipoteka. pamposha.ru/ 6.html, свободный
50. Березин, И. Способы формирования социального жилищного фонда и управление им в зарубежных странах. /И. Березин//Городское управление. –2007.–№8.–С. 74-84

**Список использованных источников**

* 1. Конституция Российской Федерации. М.: Приор, 2001. – Ст. 40, ст. 72
  2. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Федеральный закон от 28 августа 1995 г. № 154-ФЗ. // 03 РФ. 1995 г. № 35. Ст. 3506; 1996 г. № 17. Ст. 1917; №49. Ст. 5500
  3. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Федеральный закон от 28 августа 1995 г, с изменениями, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2005 г. № 865
  4. Постановление от 15 апреля 2005 года № 190 «Об утверждении правил и порядка постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки Республики Татарстан
  5. Басин, Е.В. и др. Современная жилищная политика. Комментарии к Закону «Об основах Федеральной жилищной политики».- М.: 1993
  6. Бурганова, Л.А. Теория управления: Учебное пособие/Л.А. Бурганова. – М.: ИНФРА-М, 2007 – 139 с.
  7. Глазунов, В., Самошин, В. Доступное жилье. Люди и национальный проект /Под ред. В.Л. Глазычева. автор предисловия В.Л. Глазычев. М.: Европа, 2006, 350с.
  8. Жилищная реформа в г. Москве. Сб. нормативных документов. Вып.1.4.1 –МЛ 994.– С. 144
  9. Зуб, А.Т. Управление программами и проектами (учебное пособие для студентов). – М.: Университетский гуманитарный лицей, 2004. – 256с.
  10. Лекции по экономике города и муниципальному управлению. – М.: Фонд «Институт экономики города».– 2004. –340 с.
  11. Михеев, В.Н. Живой менеджмент проектов/ В.Н. Михеев. М.: Эксмо, 2007.- 480 с.
  12. Программа ипотечного жилищного кредитования Липецкой области. Лобанов В.В., Попова Л.В. Региональные и муниципальные программы. Кейсы: Учебное пособие/ ГУУ. – М., 2002, 176с.
  13. Социальная политика: Учебник /под ред. Волгина Н.А. – М.: Изд-во «Экзамен», 2003, 736с.
  14. Экономика градостроительства: Учебное пособие для ВУЗов/Под ред. докт. экон. наук проф. Ю.Ф. Симионова.- М.: ИКЦ «МарТ», 2003, 384 с
  15. Аверченко, В. Рынок доступного жилья – пути активизации//Вопросы МСУ. – №2. – С. 65-70
  16. Березин, И. Способы формирования социального жилищного фонда и управление им в зарубежных странах. /И. Березин//Городское управление. –2007.–№8.–С. 74-84
  17. Возвращение жилищной политики //Санкт-Петербургский строительный еженедельник – 2006. – 14 августа. – С. 3-5
  18. Гареев, И., Султанова, П.Р. Особенности функционирования рынка жилья в современных условиях // Экономический вестник РТ. – 2007.– №2. –С. 18
  19. Говоренкова, Т. История рождения муниципальной жилищной политики: опыт развитых стран/Т. Говоренкова//Муниципальная власть.–2007.–2.–С.94-104
  20. Емельянова, Н. Социальное жилье требует особого внимания. Научные изыскания / Н. Емельянова //Строительная газета. – 2007.– №33. –С. 22-28
  21. Итоговый документ «круглого стола» на тему: «Правовые аспекты формирования и проблемы реализации федеральных целевых программ» // Государственная власть и МСУ. – 2006.- №8.– С.36-37
  22. Косарева, Н., Туманов, А. Об оценке доступности жилья в России/Н. Косарева, А. Туманов//Вопросы экономики. – 2007. –№7. – С. 47-51
  23. Казачок, В. Национальный проект по доступному жилью нуждается в научном обосновании. Научные изыскания./В. Казачок // Строительная газета, 2006.-№3. – С. 23-26
  24. Лукашев, А.И. Проблемы развития ипотеки не региональном уровне /А.И. Лукашов// Финансы, № 10.– 2007. –С.63-64
  25. Мацнев, О.В. Экономический механизм ипотечного кредитования в системе развития жилищного строительства // Сборник материалов «Опыт и проблемы развития ипотечного жилищного кредитования в регионах России» / Под ред. Н.Н. Рогожиной – М.: Фонд «Институт экономики города», 2004. – С.76 – 98
  26. Новикова, О. Актуальные проблемы современного жилищного законодательства// Городское управление. –2007.– №5.– С. 45-53
  27. Особенности государственного программирования в социальной сфере // Научные труды Института послевузовского профессионального образования СГА..– 2005. – №15
  28. Пилясов, А. Политические и экономические факторы развития российских регионов/ А. Пилясов //Вопросы экономики.– 2003.– №5.– С. 67-82
  29. Приоритеты жилищного вопроса. О заседании Президиума Госсовета 19 января 2007 года в Казани // Вопросы МСУ. –2007. – №2. – С.82-88
  30. Пономарев, В.Н. Развитие системы ипотечного жилищного законодательства / В.Н. Пономарев // ЖКХ.– №2. – 2005.- С.9-19
  31. Рыжов, А.Б. О совершенствовании социальных гарантий в сфере жилищных прав малоимущих граждан/А.Б.Рыжов//Жилищное право. –2007.–№5.–С.56–59
  32. Соломина, В.П. Программно – целевой подход к решению социальных проблем (на примере Ставрополя) // Социально-гуманитарные знания. – 2006.– № 5. – С.197-198
  33. Титова, Г. Миссия России. За кулисами становления экономических теорий/ Г. Титова //Городское управление, №7. -2007. – С. 89-98
  34. Тихонова, Н.Е. Жилищная обеспеченность и жилищная политика в современной России / Н.Е. Тихонова A.M. Акатнова, Н.Н. Седова // Социологические исследования. - 2007.- №1.– С. 71-81
  35. Технология государственного программирования: вопросы выработки и реализации // Аспирант и соискатель.– 2005.– №3 . – С.28
  36. Шамузафаров, А. Оценка состояния и перспектив развития социального жилья в России / А. Шамузафаров //Городское управление, №6.- 2007.-С.71-80
  37. Шапкин, И.Н. Жилищная политика – в интересах каждого/ И.Н. Шапкин //Санкт-Петербургский строительный еженедельник.–2006. –№5. – С. 9-13
  38. Экономическое и социальное развитие регионов России // Сборник материалов III Всероссийской научно-практической конференции. Пенза: РИО ПГСХА.–2006г. – С. 140-143
  39. Дмитриенко, Ю. Ипотечные программы в Казани и Республике Татарстан[Электронный ресурс]/ Ю.Дмитриенко.–Режим доступа: http://www.kreml.org /interview/140670916, свободный
  40. Демина, И. Изменения возможны//Республика Татарстан [Электронный ресурс]/И. Демина. Режим доступа: http://www.kreml.org/interview/127875781, свободный
  41. Журавлев, С. **Развитие национального проекта в республике Татарстан/С. Журавлев.– Режим доступа:** http://www.kreml.org/interview/140670916, свободный
  42. Куликов, М.М.Социальная ипотека: коттедж квартире не товарищ [Электронный ресурс]/М.М. Куликов. Режим доступа: http://np.tatar.ru/events/ e44n0, свободный
  43. Отзывы о работе социальной ипотеки. Некоммерческий сайт социальной ипотеки Республики Татарстан [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.socip.ru, свободный
  44. Официальный сайт Президента России. Доклад рабочей группы "О развитии ипотеки и иных мерах стимулирования жилищного строительства в Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: "http://www.kremlin. ru/text/docs/2003/02/52099.shtml, свободный
  45. Панова, Е. Городское жилищное кредитование только для избранных[Электронный ресурс]. режим доступа: http://www.miel.ru/press/article/1687, свободный
  46. Пахомова, Е. Опыт ипотеки в развивающихся странах – исторический аспект [Электронный ресурс]/Е.Пахомова. – Режим доступа: http://ipoteka. pamposha.ru/ 6.html, свободный
  47. Пузанов, А. Ипотека - испытание на сознательность, или Кто тормозит в Татарстане жилищную программу [Электронный ресурс]/А. Пузанов. Режим доступа: http://np.tatar.ru/events/e48n0.html, свободный
  48. Савин, Д. Система распределения жилья по программе социальной ипотеки претерпела существенные изменения [Электронный ресурс]/Д. Савин. Режим доступа: www.regnum.ru, свободный
  49. Социальная сфера как объект государственного программирования: проблемы теории и практики//Актуальные проблемы современной науки [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.ipoteka-inform.ru/pressa/social.html, свободный
  50. Ушанова, Т. Программа «Социальная ипотека» [Электронный ресурс]/Т. Ушанова. Режим доступа: http://www.moskv.ru/articles/fulltext/show/ id/7519, свободный

**Приложение А**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 15 апреля 2005 г. N 190

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ И ПОРЯДКА ПОСТАНОВКИ НА УЧЕТ НУЖДАЮЩИХСЯ В УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ В СИСТЕМЕ СОЦИАЛЬНОЙ ИПОТЕКИ В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

В целях реализации Закона Республики Татарстан от 27 декабря 2004 года N 69-ЗРТ "О государственной поддержке развития жилищного строительства в Республике Татарстан", создания единой системы учета для приобретения жилых помещений по социальной ипотеке Кабинет Министров Республики Татарстан постановляет:

Утвердить прилагаемые Правила и порядок постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки в Республике Татарстан.

И.о. Премьер-министра

Республики Татарстан

Р.Н.МИННИХАНОВ

Руководитель Аппарата

Кабинета Министров

Республики Татарстан

И.Б.ФАТТАХОВ

Утверждены

постановлением

Кабинета Министров

Республики Татарстан

от 15 апреля 2005 г. N 190

ПРАВИЛА И ПОРЯДОК

ПОСТАНОВКИ НА УЧЕТ НУЖДАЮЩИХСЯ

В УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ

В СИСТЕМЕ СОЦИАЛЬНОЙ ИПОТЕКИ

В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

1. Настоящие Правила, и порядок определяют правила и порядок обращения граждан Российской Федерации, являющихся жителями Республики Татарстан, зарегистрированных по постоянному месту жительства, с заявлением о постановке на учет предоставления жилых помещений в рассрочку в соответствии с основными требованиями, предъявляемыми к государственной поддержке развития жилищного строительства, определенными законодательством (по социальной ипотеке).

2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах и порядке:

2.1 Объекты жилищных прав - жилые помещения:

**жилой дом, часть жилого дома** - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

**квартира, часть квартиры** - структурно-обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

**комната** - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

2.2 Норма постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки - размер общей площади в объектах жилищных прав, приходящийся на одного члена семьи.

2.3 Совокупный уровень обеспеченности общей площади в объектах жилых прав - суммарный размер общей площади всех жилых помещений (доли жилых помещений), занимаемых членами семьи по договору найма и (или) принадлежащих им на праве собственности.

2.4 **Заявитель** - житель Республики Татарстан, зарегистрированный по постоянному месту жительства, подающий заявление от имени семьи, нуждающейся в улучшении жилищных условий, членом которой он является (либо от своего имени, если не состоит в браке), с целью постановки на учет для поучения государственной поддержки в порядке, установленном Законом Республики Татарстан "О государственной поддержке развития жилищного строительства в Республике Татарстан".

2.5 **Члены семьи собственника жилого помещения** - проживающие совместно с ним в принадлежащем ему жилом помещении его дети, родители и супруг.

Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

3. Норма постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки устанавливается в размере **менее 18 квадратных метров общей площади на одного члена семьи**. Для работников организаций, участвующих в финансировании социальной ипотеки, норма постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по социальной ипотеке не устанавливается.

4. Граждане, проживающие в одном жилом помещении, объединенные признаками родства, но имеющие свои источники дохода, отдельный бюджет и ведущие раздельное хозяйство, признаются разными семьями.

Разные семьи подлежат отдельному принятию на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки, если размер общей площади, приходящийся на каждого гражданина в занимаемых по договору найма и (или) находящихся в собственности объектах жилищных прав, соответствует норме постановки на учет, определенной пунктом 3 настоящих Правил и порядка.

5. Основаниями постановки на учет семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки, являются:

5.1 Общеобязательные:

подача Заявителем заявления по месту жительства или месту работы о постановке на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки;

осуществление трудовой деятельности Заявителями и трудоспособными членами семьи;

совокупный уровень обеспеченности общей площадью на одного члена семьи в объектах жилищных прав менее нормы принятия на учет, определенной пунктом 3 настоящих Правил и порядка;

наличие ежемесячного совокупного дохода на одного члена семьи, обеспечивающего суммарно прожиточный минимум каждого члена семьи и гарантирующего своевременное погашение ежемесячных текущих платежей по выкупу жилых помещений в собственность;

5.2 Дополнительные:

проживание в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям, - независимо от нормы принятия на учет для приобретения жилья по социальной ипотеке;

признание жилого помещения аварийным, ветхим;

необходимость сноса занимаемых помещений по градостроительным планам;

участие организаций по месту работы членов семьи, нуждающихся в улучшении жилищных условий по социальной ипотеке, в финансировании программы развития жилищного строительства;

иные случаи, установленные действующим законодательством.

6. Прием заявлений от Заявителя для постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки осуществляется:

по месту жительства - в органах местного самоуправления;

по месту работы - должностными лицами, назначенными приказом руководителя юридического лица.

7. Для рассмотрения вопроса о постановке на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки Заявитель:

подает заявление по форме согласно приложению № 1 к настоящим правилам и порядку на имя главы органа местного самоуправления по месту жительства, или на имя руководителя юридического лица по месту работы о постановке на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки. Заявление подписывается всеми дееспособными членами семьи;

заполняет анкету Заявителя с указанием всех необходимых сведений по форме согласно приложению № 2;

представляет обосновывающие документы по перечню согласно приложению № 3.

Рассмотрение заявлений граждан о постановке на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки осуществляется органами местного самоуправления в месячный срок со дня подачи заявления. Заявителю выдается расписка в получении этих документов с указанием их перечня и даты их получения органами местного самоуправления.

8. Органы местного самоуправления, должностные лица, назначенные руководителями юридических лиц, формируют учетное дело, состоящее из документов, полученных в результате выполнения следующих функций:

проверки наличия приложенных к заявлению анкеты и всех необходимых документов;

проверки достоверности указанных в документах сведений с целью уточнения данных с соответствующими органами;

подготовки карточки учета семьи для рассмотрения вопроса о постановке на учет на общественной жилищной комиссии согласно формам приложений №№ 4, 5 и в соответствии с Порядком заполнения унифицированной формы списка семей приложения № 6.

Юридические лица представляют сформированное учетное дело семьи в органы местного самоуправления для рассмотрения и принятия решения о постановке на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки.

Основанием регистрации учетного дела является распоряжение главы органа местного самоуправления с присвоением Заявителю уникального учетного кода.

Состав учетного дела и порядок его ведения оформляются в соответствии с приложением № 7.

9. Рассмотрение заявлений Заявителей для постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки осуществляется общественными жилищными комиссиями.

В состав общественных жилищных комиссий входят представители органов местного самоуправления, трудовых коллективов, профсоюзов, ветеранских, молодежных и иных общественных организаций.

Численность, поименный состав и регламент работы общественной жилищной комиссии утверждаются руководителями органов местного самоуправления и юридических лиц в соответствии с Положением о работе общественных жилищных комиссий (приложение № 8).

Специализированная организация (Государственный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан) имеет право принимать участие в работе общественных жилищных комиссий органов местного самоуправления.

10. Заявителю в постановке на учет отказывается в случаях:

представления документов, которые не подтверждают права постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки, закрепленных в п. 7.1 настоящих Правил и порядка;

отсутствия необходимых документов, прилагаемых к заявлению в соответствии с приложением № 3 настоящих Правил и порядка, и полноты их заполнения;

выявления сведений, не соответствующих указанным в заявлении и представленных документах;

неполного истечения срока, предусмотренного пунктом 15 настоящих Правил и порядка;

Формы распоряжения о постановке на учет и отказе в нем представлены в приложениях №№ 9, 10.

11. Копию распоряжения главы органа местного самоуправления о регистрации учетного дела, утвержденную карточку учета семьи по установленной форме с приложением двух экземпляров анкеты Заявителя органы местного самоуправления направляют в специализированную организацию (Государственный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан).

Передача указанных документов осуществляется на бумажных носителях в документальном и электронном видах.

Локальные списки поставленных на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по социальной ипотеке ведутся и поддерживаются органами местного самоуправления в рабочем состоянии (в том числе исключение из списков) постоянно.

12. Специализированная организация (Государственный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан) принимает от органов местного самоуправления списки семей (а также Заявителей, не состоящих в браке), нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки, и в 15-дневный срок:

анализирует и обобщает их в соответствии с заключенными договорами взаимодействия в области государственной поддержки развития жилищного строительства, порядка формирования и использования государственного резерва земель;

формирует сводные списки семей (а также Заявителей, не состоящих в браке), поставленных на учет, с разбивкой по городам и районам - в случае соблюдения администрациями муниципальных образований условий, предусмотренных Законом Республики Татарстан "О государственной поддержке развития жилищного строительства в Республике Татарстан", и постановлений Кабинета Министров Республики Татарстан, принятых во исполнение указанного Закона (по форме карточки учета семьи);

возвращает органам местного самоуправления представленные списки семей (Заявителей, не состоящих в браке) - в случае нарушения Закона Республики Татарстан "О государственной поддержке развития жилищного строительства в Республике Татарстан" и постановлений Кабинета Министров Республики Татарстан, принятых во исполнение указанного Закона.

13. Право на государственную поддержку в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки, определенную Законом Республики Татарстан "О государственной поддержке развития жилищного строительства в Республике Татарстан", возникает с момента принятия семей (Заявителей, не состоящих в браке) в Сводный список специализированной организации (Государственного жилищного фонда при Президенте Республики Татарстан), о чем последний письменно сообщает в органы местного самоуправления и публикует списки в бюллетене.

Органы местного самоуправления в 3-дневный срок со дня поступления сообщения фонда информируют Заявителей о постановке на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки и включении в Сводный список специализированной организации (Государственного жилищного фонда при Президенте Республики Татарстан).

14. Право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки сохраняется за Заявителем до приобретения семьей отдельной квартиры, за исключением случаев:

выявления сведений, не соответствующих указанным в заявлении и представленных документах, послуживших основанием для принятия на учет;

выявления случаев неправомерных действий должностных лиц при постановке на учет;

выезда на постоянное место жительства за пределы Республики Татарстан;

утраты им оснований, предусмотренных статьей 7 настоящих Правил и порядка;

подачи по месту учета личного заявления Заявителя о снятии с учета.

Снятие с учета осуществляется распоряжением главы органа местного самоуправления с обязательным письменным извещением Заявителя в 3-дневный срок со дня принятия решения и указанием причины.

Копия распоряжения главы органа местного самоуправления направляется в специализированную организацию (Государственный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан) для исключения семьи из списков.

Специализированная организация (Государственный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан) в ходе исполнения контрольных функций вправе в случае обнаружения недостоверности сведений или выявления случаев неправомерных действий должностных лиц при постановке на учет возвратить в 15-дневный срок администрациям списки таких семей с указанием причин.

Форма указанного распоряжения представлена в приложении № 11.

15. Заявители, которые с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки совершили действия, в результате которых они могут быть признаны нуждающимися в государственной поддержке в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях в системе социальной ипотеки не ранее чем через пять лет со дня совершения указанных намеренных действий.

16. Распределение квартир семьям (Заявителям, не состоящим в браке), нуждающимся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки, в жилых домах, построенных за счет целевых средств, выделяемых на строительство жилья по социальной ипотеке, по категориям граждан осуществляется в соответствии с квотами, ежегодно устанавливаемыми Кабинетом Министров Республики Татарстан.

17. После заключения Заявителем договора, предусматривающего его право на проживание в жилом помещении, приобретенном по социальной ипотеке, семья Заявителя подлежит снятию с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки.

ПОЛОЖЕНИЕ

Об общественных жилищных комиссиях

**1. Общие положения**

1.1 Общественные жилищные комиссии создаются в органах местного самоуправления и юридическими лицами в организациях.

Состав общественных жилищных комиссий утверждается решением органа местного самоуправления или приказом руководителя предприятия или организации всех форм собственности.

1.2 Общественные жилищные комиссии в своей деятельности руководствуются нормативно-правовыми актами Российской Федерации и Республики Татарстан, а также настоящим Положением.

**2. Основные задачи общественных жилищных комиссий**

Основными задачами общественных жилищных комиссий являются:

рассмотрение заявлений граждан о принятии на учет для улучшения жилищных условий по социальной ипотеке;

проверка полноты приложенных к заявлению анкеты и перечня документов, необходимых для принятия решения о постановке на учет в соответствии с постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 15 апреля 2005 N 190 "Об утверждении Правил и порядка постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки в Республике Татарстан";

подготовка рекомендаций о принятии и отказе в постановке на учет семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий по социальной ипотеке;

согласование реестра заявителей на улучшение жилищных условий по социальной ипотеке, представляемого в специализированные организации, в соответствии с действующим законодательством;

контроль правильности формирования и ведения учетных дел, реестра и поддержание локальных списков семей, принятых на учет для улучшения жилищных условий по социальной ипотеке, в соответствии с законодательством;

согласование списка семей, представляемых администрациями муниципальных образований и руководителями предприятий и организаций, для распределения жилых помещений, построенных по социальной ипотеке, в соответствии с квотами, утверждаемыми Кабинетом Министров Республики Татарстан.

**3. Состав общественных жилищных комиссий**

В состав общественных жилищных комиссий входят представители органов местного самоуправления, трудовых коллективов, профсоюзов, ветеранских, молодежных и иных общественных организаций.

Общественная жилищная комиссия должна состоять из следующих членов:

председатель общественной жилищной комиссии - глава органа местного самоуправления либо руководитель предприятия или организации всех форм собственности;

заместитель председателя общественной жилищной комиссии - заместитель главы администрации муниципального образования;

члены комиссии:

должностное лицо, уполномоченное органами местного самоуправления осуществлять учет семей и ведение реестра семей, состоящих на учете для приобретения жилых помещений по социальной ипотеке;

представитель трудовых коллективов, профсоюзных организаций;

представитель ветеранских организаций;

представитель молодежных организаций;

представитель общественных или иных организаций.

Общественную жилищную комиссию возглавляет председатель. В случае отсутствия председателя общественной жилищной комиссии его обязанности возлагаются на заместителя председателя комиссии.

Общественная жилищная комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с распоряжениями органа местного самоуправления или на основании приказа руководителя юридического лица.

Для кворума в составе общественной жилищной комиссии должно быть нечетное число членов, но не менее 7 человек, если общественная жилищная комиссия создана при органе местного самоуправления, и не менее 5 членов комиссии, если общественная жилищная комиссия создана на предприятии, в организации.

**4. Организация деятельности общественных жилищных комиссий**

4.1 Председатель общественной жилищной комиссии возглавляет общественную жилищную комиссию и организует ее работу.

4.2 Заседания общественных жилищных комиссий проводятся согласно утвержденному плану, но не реже одного раза в месяц. Заседания считаются правомочными, если на нем присутствуют свыше 50% членов общественной жилищной комиссии.

4.3 Должностное лицо, уполномоченное органом местного самоуправления или юридического лица, готовит всю необходимую документацию для рассмотрения вопроса о принятии граждан на учет.

4.4 Обсуждаемые на заседании общественных жилищных комиссий вопросы о принятии (отказе в принятии) граждан на учет для приобретения жилого помещения по социальной ипотеке оформляются протоколом заседания общественных жилищных комиссий.

4.5 Решение общественной жилищной комиссии считается принятым, если за него проголосовало большинство членов комиссии, присутствующих на заседании. Решение общественной жилищной комиссии носит рекомендательный характер.

4.6 С учетом решения общественной жилищной комиссии главы администраций муниципальных образований готовят распоряжения о принятии (отказе в принятии) граждан на учет для приобретения жилья по социальной ипотеке.

4.7 Должностное лицо, уполномоченное органом местного самоуправления, формирует реестр семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий по социальной ипотеке, утверждает его с главой органа местного самоуправления и представляет в специализированную организацию (Государственный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан) в соответствии с законодательством.

4.8 Общественные жилищные комиссии принимают участие в работе по формированию, ведению, контролю правильности формирования учетных дел, поддержанию локальных списков семей, принятых на учет для улучшения жилищных условий по социальной ипотеке.

4.9 Общественные жилищные комиссии участвуют в проведении ежегодной (до 1 апреля следующего года) перерегистрации заявителей, подавших заявления для улучшения жилищных условий по социальной ипотеке.

**5. Ответственность общественных жилищных комиссий**

Члены общественной жилищной комиссии несут ответственность за формирование реестра, ведение учетных дел и поддержание локальных списков семей для улучшения жилищных условий по социальной ипотеке в соответствии с действующим законодательством.

**Приложение Б**

**Инструментарий социологического исследования – анкета**

Уважаемый респондент!

Вашему вниманию предоставляется анкета на тему: «Проблемы реализации программы социальной ипотеки в городе Казани».

Исследование проводиться с целью определения эффективности реализации программы по «социальной ипотеке» в городе Казани. Опрос является анонимным, поэтому имя и фамилию указывать не нужно. Для нас очень важно ваше мнение и искренние ответы на поставленные вопросы.

Чтобы заполнить анкету, обведите кружком букву напротив того варианта ответа на вопрос, который совпадает с Вашим мнением, либо напишите ответ сами, если он пригодится. Допускается несколько вариантов.

1. Через какой источник информации Вы узнали о существовании данной программы?

а) публикации в газете;

б) телевиденье, радио;

в) интернет;

г) по разговору от друзей, знакомых;

д) затрудняюсь ответить

1. В какой мере Вы осведомлены о программе по «социальной ипотеке»?

а) знаю его содержание;

б) разбираюсь в отдельных его моментах;

в) свой вариант;

г) з/о

1. Что побудило Вас вступить в программу по социальной ипотеке?

а) острая нехватка жилой площади;

б) государственная поддержка;

в) минимальный процент по ипотеке;

г) изношенность жилья

д)свой вариант:;

е) затрудняюсь ответить

1. Какие положительные стороны Вы могли бы отметить в программе?

а) гарантия государства;

б) вступление без первоначального взноса;

в) помощь социальной категории граждан;

г) субсидии при рождении ребенка;

д) свой вариант:;

е) затрудняюсь ответить

1. Какие отрицательные стороны Вы могли бы отметить в реализации программы?

а) большой перечень документов;

б) государственная волокита;

в) долгое участие в конкурсе;

г) нет гарантий на то, что пройдешь конкурс;

д) свой вариант:;

е) з/о

1. На какие финансовые средства вы опирались при вступлении в программу?

а) на собственные силы;

б) на помощь близких (родителей, детей);

в) на материальную поддержку друзей;

г) свой вариант;

д) з/о

Оцените по пяти бальной шкале факторы, которые на ваш взгляд препятствуют получению жилья по программе «социальной ипотеки»:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Фактор** | **Балл** | | | | |
| 7. «Получают квартиры те, кто внес большой первый взнос» | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 8. «Квартиры получают по знакомству» | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 9. «Большое количество участников программы, на всех квартир не хватит» | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 10. «Плохая информированность о программе» | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 11. «Слишком много и долго собирать документы» | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |

В заключении сообщите несколько сведений о себе:

12. Ваш пол:

13. Ваш возраст:

а) мужской а) до 30 лет

б) женский б) от 30-40 лет

в) от 40-50 лет

14. Сфера вашей деятельности:

а) строительство

б) здравоохранение

в) сфере услуг

г) образование

д) промышленность

е) гос. служащий

15. В каком промежутке находиться среднемесячный доход на одного члена вашей семьи:

а) 3000 – 5000 рублей

в) более 9000 рублей

б) 6000 – 8000 рублей

16. Состав семьичеловек

Спасибо за ваше участие в опросе

**Приложение В**

Таблица В.1

Матрица ответов

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Вопрос анкеты** | **Варианты ответов (в процентах)** | | | | | |
| **а** | **б** | **в** | **г** | **д** | **е** |
| 1 | Через какой источник информации Вы узнали о существовании данной программы? | 12 | 36 | 4 | 56 | 0 | - |
| 2 | В какой мере Вы осведомлены о программе по «социальной ипотеке»? | 34 | 66 | - | 0 | - | - |
| 3 | Что побудило Вас вступить в программу по социальной ипотеке? | 56 | 16 | 24 | 8 | 12 | 0 |
| 4 | Какие положительные стороны Вы могли бы отметить в программе? | 8 | 16 | 36 | 36 | 0 | 12 |
| 5 | Какие отрицательные стороны Вы могли бы отметить в реализации программы? | 48 | 20 | 24 | 40 | - | 0 |
| 6 | На какие финансовые средства вы опирались при вступлении в программу? | 52 | 40 | 0 | - | - | - |
| 12 | Ваш пол | М–40 | Ж–60 | - | - | - | - |
| 13 | Ваш возраст | 48 | 28 | 4 | - | - | - |
| 14 | Сфера вашей деятельности | 12 | 4 | 16 | 16 | 16 | 12 |
| 15 | В каком промежутке находиться среднемесячный доход на одного члена вашей семьи | 24 | 28 | 28 | - | - | - |
| 16 | Состав семьи | 1 чел.  4 | 2 чел.  12 | 3 чел.  40 | 4 чел.  20 | 5 чел.  4 |  |

Таблица В.2

Факторы, препятствующие получению жилья по программе «Социальная ипотека»

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Фактор** | **Балл** | | | | |
| 7. «Получают квартиры те, кто внес большой первый взнос» | 1  36% | 2  8% | 3  20% | 4  12% | 5  24% |
| 8. «Квартиры получают по знакомству» | 1  4% | 2  13% | 3  13% | 4  20% | 5  50% |
| 9. «Большое количество участников программы, на всех квартир не хватит» | 1  0% | 2  16% | 3  28% | 4  14% | 5  42% |
| 10. «Плохая информированность о программе» | 1  8% | 2  4% | 3  30% | 4  12% | 5  46% |
| 11. «Слишком много и долго собирать документы» | 1  4% | 2  20% | 3  12% | 4  34% | 5  30% |